

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T**

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

Bản án số: **08/2022/DS-PT**
Ngày: 07 - 01 - 2022
V/v tranh chấp hủy hợp đồng
thế chấp và bồi hoàn thiệt hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Bà Trương Tố Hương.

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 07-01-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2021/TLPT- DS ngày N tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng thế chấp và bồi hoàn thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2021 và Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số 215/2021/TB-TA ngày 27/12/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1964. (vắng mặt)

2. Ông Đinh Quốc B, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, đường D, Khóm M, Phường C, thành phố T, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Kim H: Ông Trần Văn B, sinh năm 1958, theo văn bản ủy quyền ngày 25-10-2021 (có mặt).

Địa chỉ: Số T, ấp S, xã Q, huyện X, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Quốc B:

+ Ông Đặng Hiền S, sinh năm 1960, theo văn bản ủy quyền ngày 25-10-2021 (có mặt).

Địa chỉ: Số T, đường D, Khóm M, Phường C, thành phố T, tỉnh T.

+ Ông Trần Văn B, sinh năm 1958, theo văn bản ủy quyền ngày 25-10-2021 (có mặt).

Địa chỉ: Số T, ấp S, xã Q, huyện X, tỉnh T.

- Bị đơn: Ngân hàng B.

Địa chỉ: B, phường T, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng B – Chi nhánh T. (theo văn bản ủy quyền số 963/QĐ-BIDV ngày 25-10-2021 – vắng mặt)

Người được ủy quyền Lại: Ông Trần Anh L, sinh năm 1982 (theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 220/BIDV.ST-QLRR ngày 14-12-2021 - có mặt).

Địa chỉ: Số N, đường Đ, Phường B, thành phố T, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Ngân hàng: Luật sư Võ Hoàng A, Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. Địa chỉ: Số H, đường T, Khóm 2, Phường 2, thành phố T, tỉnh T. (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Kim H, ông Đinh Quốc B là nguyên đơn; Ngân hàng B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Nguyên đơn bà Trần Thị Kim H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đinh Quốc B do ông Đặng Hiền S cùng trình bày:

Ngày 21-12-2007, ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng B – Chi nhánh T để vay vốn mua lại căn nhà số 199, đường Tôn Đức Thắng, Khóm M, Phường 5, thành phố T, tỉnh T với giá là 2.500.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn Như và bà Nguyễn Đoàn Minh Nguyệt. Theo thỏa thuận thì bà H và ông B giao trước cho ông Như và bà Nguyệt 1.000.000.000 đồng và trong vòng 30 ngày sẽ giao tiếp 1.500.000.000 đồng còn lại. Nếu hết thời gian thỏa thuận mà ông B và bà H không giao đủ tiền thì sẽ mất số tiền 1.000.000.000 đồng. Nếu ông Như và bà Nguyệt thay đổi ý kiến không tiếp tục bán thì sẽ bồi thường cho ông B và bà H số tiền 2.000.000.000 đồng.

Sau khi thẩm định tài sản thì ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H ký với Ngân hàng B – Chi nhánh T hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 được Ủy ban nhân dân Phường C, thành phố T, tỉnh T chứng thực.

Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên là:

- Quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m², thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03, tọa lạc đường Mạc Đĩnh Chi, Phường C, thành phố T, tỉnh T. Tài sản gắn liền với đất là nhà hàng H và hệ thống vật chất kiến trúc trên đất.

- Quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, tọa lạc đường Mạc Đĩnh Chi, Phường C, thành phố T, tỉnh T.

Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 thì phía Ngân hàng không giải ngân cho ông B và bà H vay, mà phía Ngân hàng cho rằng ông B và bà H dùng tài sản thế chấp trên để bảo lãnh cho Công ty TNHH TM H và ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S vay.

Do Ngân hàng B – Chi nhánh T không giải ngân theo hợp đồng đã được ký kết vào ngày 21-12-2007 nên đã làm cho ông B và bà H phải chịu thiệt hại 1.000.000.000 đồng và khoản lợi nhuận từ việc mua bán căn nhà trên từ 500.000.000 đồng đến 700.000.000 đồng.

Mặc khác, trong quá trình bà H với Ngân hàng B có tranh chấp về hợp đồng tín dụng thì các cấp Tòa án đã tuyên là không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà H theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007.

Nay ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 được ký kết giữa ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng B – Chi nhánh T là vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng B – Chi nhánh T trả lại cho ông B và bà H Giấy xác nhận quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m²; thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02.

- Buộc Ngân hàng bồi thường thiệt hại cho ông B và bà H số tiền do mất cọc là 1.000.000.000 đồng và khoản lợi nhuận từ việc mua bán căn nhà trên từ 500.000.000 đồng đến 700.000.000 đồng.

* Bị đơn Ngân hàng B có người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Anh L trình bày:

Ngày 21-12-2007, ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 với Ngân hàng B – Chi nhánh T. Các tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m², thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03, tọa lạc đường Mạc Đĩnh Chi, Phường C, thành phố T, tỉnh T. Tài sản gắn liền với đất là Nhà hàng H và hệ thống vật chất kiến trúc trên đất.

- Quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, tọa lạc Khóm 4, Phường C, thành phố T, tỉnh T.

Mục đích thế chấp là: Bên A (là ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H) thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ phát sinh cho các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bên B (là Ngân hàng B – Chi nhánh T) với ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại H.

Như vậy khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 thì không phải để giải ngân cho bà H và ông B vay.

Sau khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 thì bà H và ông B đã giao hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 và số 0023 cho Ngân hàng giữ.

Hiện nay ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng vẫn giữ các tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007.

Những tranh chấp giữa Ngân hàng B với ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại H thì đã được các cấp Tòa án giải quyết xong.

Bà H và ông B yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý. Vì theo các bản án đã tuyên thì không có tuyên là hợp đồng vô hiệu. Do đó, hợp đồng thế chấp trên về mặt hình thức và nội dung đúng theo quy định của luật dân sự. Các bên thừa nhận ký kết với nhau và có cơ quan Nhà nước công chứng, nên hợp đồng phát sinh hiệu lực Ngân hàng thực hiện theo hợp đồng là cho ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại H vay.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu buộc Ngân hàng B – Chi nhánh T trả lại cho ông B và bà H Giấy xác nhận quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m², thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02 và bồi thường thiệt hại cho ông B và bà H số tiền do mất cọc là 1.000.000.000 đồng và khoản lợi nhuận từ việc mua bán căn nhà trên từ 500.000.000 đồng đến 700.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định: Áp dụng khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 137, Điều 604, Điều 715 và Điều 721 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 được ký kết giữa ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng B – Chi nhánh T.

- Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền do mất cọc là 1.000.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 giữa ông Đinh Quốc B, bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng B – Chi nhánh T là vô hiệu.

Buộc bị đơn có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m², thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03, tọa lạc đường Mạc Đĩnh Chi, Phường C, thành phố T, tỉnh T. Tài sản gắn liền với đất là Nhà hàng H và hệ thống vật kiến trúc trên đất và quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, tọa lạc Khóm 4, Phường C, thành phố T, tỉnh T.

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

Ngày 07-10-2016, các nguyên đơn bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B cùng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ở nội dung buộc Ngân hàng B- chi nhánh T bồi thường thiệt hại số tiền mất cọc cho nguyên đơn là 1.000.000 đồng do không thực hiện theo thỏa thuận gây ra. Đồng thời ông bà thấy vụ án này có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

Ngày 07-10-2016, bị đơn Ngân hàng B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bên nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ đã ký kết với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0158 ngày 21-12-2007. Vì lý do đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và rút lại toàn bộ nội dung đơn kháng cáo. Đại diện bị đơn không rút đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét trách nhiệm của bà H, ông B đã thực hiện không đúng hợp đồng thế chấp số 0158 ngày 21-12-2007 làm cho hợp đồng không bảo

đảm về hình thức dẫn đến vô hiệu và xem xét về bản án sơ thẩm áp dụng thiếu Điều 134 Bộ luật Dân sự khi tuyên hủy hợp đồng thế chấp trên; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra những căn cứ, lập luận, phản đối và cho rằng: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0158 ngày 21-12-2007 giữa bên thế chấp (A): ông B và bà H với bên nhận thế chấp (Bên B) là Ngân hàng thì bên A thế chấp thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho ông C, bà S và Công ty H thì hợp đồng thế chấp đúng theo quy định của pháp luật vợ chồng ông B, bà H có ký tên; theo quy định tại Điều 5, Điều 6 của hợp đồng thì bên ông B, bà H phải thực hiện việc đăng ký thế chấp nhưng không thực hiện là do lỗi của bên ông B và bà H; theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì chỉ có thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký giao dịch bảo đảm, còn tài sản trên đất không phải đăng ký. Đối với nhà hàng H và hệ thống vật kiến trúc trên đất hiện nay cho người khác thuê, nên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng hoặc thẩm định lại phần tài sản trên đất không bị vô hiệu; về hình thức do hai bên không thực hiện đúng nên cả hai bên đều có lỗi, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút đơn kháng cáo của các nguyên đơn bà H, ông B áp dụng khoản 3 Điều 284, điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng B, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của các nguyên đơn bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B, bị đơn Ngân hàng B là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H vắng mặt nhưng có người đại theo ủy quyền tham gia phiên tòa có

mặt; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Đối với các nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng B phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền do mất cọc là 1.000.000.000 đồng. Nhận thấy, ngày 03-11-2021, các nguyên đơn ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H rút lại toàn bộ nội dung đơn kháng cáo, cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Đặng Hiền S, ông Trần Văn B thống nhất các ý kiến của các nguyên đơn. Xét thấy, việc rút lại toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của các nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho người khác. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 284 và điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của các nguyên đơn.

Về nội dung:

[4] Xét kháng cáo của bị đơn Ngân hàng B kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DS-ST ngày 26-9-2016 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh T để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc các nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ đã ký kết với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0158 ngày 21-12-2007. Vì lý do đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự, thấy rằng:

[4.1] Xét về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thì tại phần 3 trang số 7 về phần “Nhận định của Tòa án” của Quyết định Giám đốc thẩm số 194/2021/DS-GĐT ngày N-7-2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật và phần xét thấy, tại thời điểm năm 2011 Ngân hàng B khởi kiện. Sau đó, đến ngày 19-11-2015 Ngân hàng rút đơn khởi kiện và Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án. Ông B và bà H khởi kiện lại đối với hợp đồng thế chấp số 0158/07/12/1258494 ngày 21-12-2007. Theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện được tính lại từ ngày 20/11/2015. Như vậy, ông B và bà H có đơn khởi kiện ngày 23/12/2015 thì vẫn còn thời hiệu. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là các tình tiết nêu trên là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng cho rằng đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thể hiện: Ngày 21-12-2007, ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 với Ngân hàng B – Chi nhánh T. Các tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m², thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03, tọa

lạc đường Mạc Đĩnh Chi, Phường C, thành phố T, tỉnh T. Tài sản gắn liền với đất là Nhà hàng H và hệ thống vật chất kiến trúc trên đất.

- Quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, tọa lạc Khóm 4, Phường C, thành phố T, tỉnh T.

[4.3] Về mục đích thế chấp:

[4.3.1] Phía các nguyên đơn ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H cho rằng lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng là để vay vốn mua lại căn nhà số 199, đường Tôn Đức Thắng, Khóm M, Phường 5, thành phố T, tỉnh T với giá là 2.500.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn Như và bà Nguyễn Đoàn Minh Nguyệt. Theo thỏa thuận thì bà H và ông B giao trước cho ông Như và bà Nguyệt 1.000.000.000 đồng và trong vòng 30 ngày sẽ giao tiếp 1.500.000.000 đồng còn lại. Nếu hết thời gian thỏa thuận mà ông B và bà H không giao đủ tiền thì sẽ mất số tiền 1.000.000.000 đồng. Nếu ông Như và bà Nguyệt thay đổi ý kiến không tiếp tục bán thì sẽ bồi thường cho ông B và bà H số tiền 2.000.000.000 đồng.

[4.3.2] Phía Ngân hàng thì cho rằng các nguyên đơn ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ phát sinh cho các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại H.

[4.4] Như vậy, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 giữa các nguyên đơn là ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng B – Chi nhánh T là ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H thế chấp nhằm mục đích để đảm bảo nghĩa vụ phát sinh cho các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng B – Chi nhánh T với ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại H chứ không phải để giải ngân cho bà H và ông B vay tiền.

[5] Ngân hàng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc các nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ đã ký kết với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0158 ngày 21-12-2007. Xét thấy:

[5.1] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 được xác lập giữa ông B và bà H với Ngân hàng, về hình thức, nội dung và chứng thực là đúng theo quy định; Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc đối tượng bắt buộc phải thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; Điều 323 và Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 20N. Nhưng các bên không tuân thủ theo quy định nên không phát sinh hiệu lực của hợp đồng và không làm phát sinh giá trị pháp lý đối với người thứ ba. Mặc khác, tại các bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh Bản án số 17/2012/KDTM-PT ngày 18-10-2012,

giữa nguyên đơn Ngân hàng B với bị đơn bà Trần Thị Kim S; Bản án số 186/2012/KDTM-PT ngày 18-06-2012, giữa nguyên đơn Ngân hàng B với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại H và Bản án số 22/2012/KDTM-PT ngày 08-11-2012, giữa nguyên đơn Ngân hàng B với bị đơn ông Trần Ngọc C thì đều không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 để thu hồi nợ.

[5.2] Tại Bản án phúc thẩm số 22/2012/KDTM-PT ngày 08-11-2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (BL số 6-7) xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0158/07/HĐ/12/1258949 ngày 21-12-2007 do ông Trần Ngọc C và bà Trần Thị Kim H, ông Đinh Quốc B ký kết với Ngân hàng B - Chi nhánh T có nội dung “Bên A đồng ý bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng được ký kết với bên B (Ngân hàng) và ông Trần Ngọc C, bà Trần Thị Kim S và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại H bao gồm các nghĩa vụ, nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại nếu có theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với đất của bên A (Bà H, ông B) đối với thửa đất theo giấy xác nhận quyền sử dụng đất có hồ sơ gốc 00290/XNĐC.95 do sở địa chính T cấp ngày 23-8-1995, cụ thể như sau: Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đường Mạc Đình Chi, Phường C, thành phố T, diện tích 1.470m²...” đã có những sai sót nghiêm trọng như:

Thứ nhất về nội dung, bản hợp đồng này có nội dung không gắn vào bất cứ một hợp đồng tín dụng nào liên quan đến người được bảo lãnh theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, bản hợp đồng trên không tuân thủ việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-6-2006 của Chính phủ và các Điều 323, 343 Bộ luật Dân sự 20N.

Thứ ba, giấy xác nhận QSDĐ số 00290/XNĐC.95 do sở địa chính T cấp ngày 23-8-1995 cho bà Trần Thị Kim H nêu trên chỉ là giấy xác nhận tạm thời, không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tuy nhiên các đương sự lại sử dụng giấy xác nhận nêu trên làm cơ sở pháp lý để thực hiện việc ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật.

[6] Do đó, các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 và buộc Ngân hàng B – Chi nhánh T trả lại cho ông B và bà H Giấy xác nhận quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m², thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02 là có căn cứ, nên kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và

buộc các nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ đã ký kết với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0158 ngày 21-12-2007 là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của các nguyên đơn bà H, ông B theo quy định tại khoản 3 Điều 284 và điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T tại phiên tòa là có căn cứ để chấp nhận.

[9] Luật sư của bị đơn:

[9.1] Yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc thẩm định lại. Xét thấy, yêu cầu này của luật sư không cần thiết, vì quyền lợi của các nguyên đơn và người thuê nhà hàng H không có mâu thuẫn, hơn nữa án tuyên chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

[9.2] Cho rằng hợp đồng thế chấp số 0158 là có hiệu lực. Xét thấy, theo nhận định tại các mục [5] và mục [6] thì hợp đồng trên là vô hiệu.

Do đó, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng tại phiên tòa là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[110] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên các bên đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ kháng cáo của các nguyên đơn bà Trần Thị Kim H, ông Đinh Quốc B và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2016/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

- Áp dụng: Khoản 3 và khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng: Điều 137; Điều 604; Điều 715 và Điều 721 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng: Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 được ký kết giữa các nguyên đơn ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng B – Chi nhánh T.

- Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn số tiền do mất cọc là 1.000.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 0158/07/HĐ/12/1258494 ngày 21-12-2007 giữa các nguyên đơn ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng B – Chi nhánh T là vô hiệu.

Buộc bị đơn Ngân hàng B – Chi nhánh T có trách nhiệm giao trả cho các nguyên đơn 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00290/XNĐC.95 do Sở địa chính tỉnh T cấp ngày 23-8-1995, phần đất có diện tích 1.470m², thửa đất số 595, tờ bản đồ số 03, tọa lạc đường Mạc Đĩnh Chi, Phường C, thành phố T, tỉnh T. Tài sản gắn liền với đất là Nhà hàng H và hệ thống vật chất kiến trúc trên đất và quyền sử dụng đất số 0023 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 17-4-1998, phần đất có diện tích 1.180m², thửa đất số 440, tờ bản đồ số 02, tọa lạc đường Mạc Đĩnh Chi, Khóm 4, Phường C, thành phố T, tỉnh T.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Nguyên đơn ông Đinh Quốc B và bà Trần Thị Kim H phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.500.000 đồng, theo biên lai thu số 009011 ngày 29-01-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T. Như vậy, các nguyên đơn còn phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 10.500.000 đồng.

2.2. Bị đơn phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3 Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B mỗi người phải chịu 100.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà mỗi người đã nộp là 200.000 đồng theo các Biên lai thu số 0003234 (bà H) và 0003235 (ông B), cùng ngày 11-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T. Hoàn trả cho bà H và ông B mỗi người 100.000 đồng theo các biên lai nêu trên.

3.2. Ngân hàng B – Chi nhánh T phải chịu là 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0003246 ngày 13-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh T. Như vậy, bị đơn Ngân hàng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh T;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Lưu: HSVA , VP .

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

Đã ký

Hồ Văn Phụng