

Bản án số: 214/2019/DS-PT

Ngày: 25/7/2019.

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 HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;
Bà Trần Thị Liên Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Bùi Thị Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và ngày 25/7/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2019/TLPT-DS ngày 11/01/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm X4/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2019/QĐ-PT ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội - giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H; Địa chỉ: số 422 phố V.H, phường T.T, quận H.M, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Minh - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị T.H, sinh năm 1970; HKTT: P5 tập thể Cao đẳng D.L, tổ 18, phường N.Đ, quận C.G, Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông B.H.T, sinh 1957; Địa chỉ: số nhà B20 lô 20 khu đô thị mới Đ.C, phường Đ.C, quận H.M, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Ngân hàng N; Địa chỉ: số 2 phố L.H, phường T.C, quận B.Đ, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông T.N.K- Chủ tịch Hội đồng thành viên. Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Nội; Địa chỉ: số 77 phố L.T, phường V.T, quận H.B.T, Hà Nội, Người đại diện theo pháp luật là Bà P.T.H- Giám đốc Chi nhánh, Bà H ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị H.H- Phó Giám đốc Chi nhánh. Có mặt bà H2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư P.V.H và Luật sư N.T.V.A- Văn phòng Luật sư N.T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt Luật sư H và Luật sư VA.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ phần sản xuất - Xuất khẩu và hợp tác A; Địa chỉ: số 47 T.N.T, phường B.T.X, quận H.B.T, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà H.T.L, sinh năm 1982; HKTT: thôn P.L, phường Đ.N, thị xã T.S, tỉnh B.N là Giám đốc Công ty. Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội; Trụ sở: tầng 1 nhà N khu 5,3ha, phường D.V, quận C.G, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông V.V.H- Trưởng phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H do người đại diện trình bày:

Ngày 18/9/2009, tại Phòng Công chứng X Thành phố Hà Nội, Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H (sau đây gọi tắt là Công Ty T.H), Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Nội (sau đây gọi tắt là B) và Công ty Cổ phần sản xuất - xuất nhập khẩu và hợp tác A (sau đây gọi tắt là Công ty A) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2278.2009/ HĐTC ngày 18/9/2009 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty A tại B. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 78(2), tờ bản đồ số 22 và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp là Công ty T.H tại xã M, huyện T.L, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211158 do UBND huyện T.L cấp ngày 29/7/2008; số vào sổ cấp GCNQSD đất H 1985; số QĐ 3019/QĐ-UBND; đăng ký nhận chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ngày 26/8/2008. Giá trị định giá theo biên bản xác định giá trị tài sản ngày 18/9/2009 là 54.750.000.000đ. Nghĩa vụ được bảo đảm là các khoản vay với tổng số tiền vay là 40.000.000.000đ.

Công ty T.H xác nhận chữ ký của bà N.T.T là người đại diện theo pháp luật của Công ty T.H và con dấu trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng.

Tuy nhiên, do Công ty A tạo dựng giả các hồ sơ vay vốn để hoàn thiện thủ tục vay vốn tại B- Chi nhánh Hà Nội; nên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành điều tra theo trình tự pháp luật đối với các khoản vay của Công ty A tại B.

Ngày 16/1/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ Công An có Kết luận điều tra số 08/ C46-P10 ngày 16/1/2017 kết luận: chữ ký T tại “ Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 18/9/2009 không là chữ ký của bà N.T.T đại diện theo pháp luật của Công ty T.H.

Công ty T.H đề nghị Toà án căn cứ pháp luật tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản chưa có hiệu lực pháp luật và huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản với các lý do sau: Chữ ký người đại diện theo pháp luật trong đơn đăng ký giao dịch bảo đảm đứng tên công ty T.H là chữ ký giả. Theo quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp tài sản chỉ có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/9/2009 bị giả mạo chữ ký của bà T là đại diện theo pháp luật của Công ty T.H. Do đã hết thời hạn thế chấp 60 tháng tính từ ngày ký kết Hợp đồng thế chấp mà B không yêu cầu Công ty T.H hoàn thiện thủ tục đăng ký thế chấp hợp pháp (đăng ký giao dịch đảm bảo) và hợp đồng thế chấp không bảo đảm cho các khoản vay nào của Công ty A tại B. Nay Công ty T.H không đồng ý thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ba bên.

Công ty T.H đề nghị B bàn giao tài sản và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211158 do UBND huyện T.L cấp ngày 29/7/2008 cho Công ty T.H.

Bị đơn là Ngân hàng N do người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 18/9/2009, Công ty T.H có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 2278.2009/HĐTC với Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Nội (gọi tắt là B) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A với số tiền vay là 40.000.000.000đ và các khoản lãi, phí phát sinh tại Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 31/12/2017, khoản nợ cả gốc và lãi của Công ty A tại Ngân hàng là 58.081.110.416đ. Tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 78 (2), tờ bản đồ số 22 và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp là Công ty T.H tại xã M, huyện T.L, TP. Hà Nội theo GCNQSD đất số AN 211158 do UBND huyện T.L cấp ngày 29/7/2008; số vào sổ cấp GCNQSD đất H 1985; số QĐ 3019/QĐ-UBND; đăng ký nhận chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ngày 26/8/2008. Giá trị định giá theo biên bản xác định giá trị tài sản ngày 18/9/2009 là 54.750.000.000đ. Nghĩa vụ được bảo đảm là các khoản vay với tổng số tiền vay là 40.000.000.000đ được thể hiện trong 05 hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình vay vốn, Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng không có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi đúng hạn cho Ngân hàng, khoản nợ trên đã bị chuyển nợ xấu vào ngày 7/3/2011. Công ty A đã ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh do đó không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

B đơn đốc yêu cầu Công ty T.H thực hiện nghĩa vụ bảo đảm nhưng không có kết quả; bà N.T.T là Giám đốc của Công ty T.H đã nhiều lần gửi công văn đến B để cam kết trả nợ thay từ việc bán tài sản để trả nợ cho Công ty A.

B khẳng định hợp đồng thế chấp tài sản là đúng pháp luật và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T.H.

B đã có Đơn phản tố ngày 2/5/2018, và đơn sửa đổi bổ sung đơn phản tố ngày 24/5/2018; với nội dung: thời hiệu khởi kiện của Công ty T.H đã hết. Lý do: Nếu Công ty T.H cho rằng chữ ký của bà T trong “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” là chữ ký giả thì Công ty T.H pH biết quyền lợi của Công ty bị xâm phạm kể từ thời điểm ngày 18/9/2009 Công ty giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho B tính đến ngày 19/9/2012 là 03 năm đã hết thời hiệu khởi kiện. Kết luận điều tra của cơ quan Công an về chữ ký trong Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không là chữ ký của bà T đại diện theo pháp luật của Công ty, nhưng con dấu đóng lên chữ ký đó lại là con dấu của Công ty T.H. Vì vậy, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật. Kết luận điều tra còn xác định hợp đồng thế chấp tài sản của các bên ký kết có giá trị pháp lý. Và bà T pH chịu trách nhiệm toàn bộ các khoản vay gốc và lãi của Công ty A khi họ không trả được nợ cho B. Vì vậy, B đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết vụ án. Tuyên bố HĐTCTS các bên đã ký kết có hiệu lực thi hành và buộc các bên pH thực hiện. Buộc Công ty T.H pH bàn giao toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp cho B để phát mại thu hồi khoản nợ của Công ty A mà Công ty T.H đã thế chấp tài sản bảo lãnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần sản xuất- Xuất khẩu và hợp tác A (gọi tắt là Công ty A) do người đại diện theo pháp luật - bà H.L trình bày: Công ty A đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp. Năm 2005, chồng bà là ông H đứng ra thành lập Công ty Cổ phần sản xuất- Xuất khẩu và hợp tác A do bà là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Năm 2009, ông H cần vốn để mở rộng Công ty nên có vay của B số tiền 40.000.000.000đ. Để đảm bảo số tiền vay này, Công ty T.H đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho Công ty A vay tiền của B.

Năm 2012, ông H bị bắt tạm giam nên Công ty A không hoạt động nữa nên không có khả năng trả nợ tiền vay. Cơ quan điều tra đã thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và con dấu của Công ty A. Đến nay, Công ty A chưa làm thủ tục phá sản nên bà vẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Nay có vụ kiện tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản giữa B và Công ty T.H, bà đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết.

2. Phòng công chứng X thành phố Hà Nội do ông V.V.H đại diện trình bày: Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản số 2278.2009/HĐTC đã được Công chứng viên chứng nhận ngày 18/9/2009 theo đúng quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 34/2018/DSST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, Thành phố Hà Nội đã quyết định- Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chưa có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng bàn giao tài sản và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

2. Xác nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2278.2009/HĐTC ký ngày 18/9/2009 tại Phòng Công chứng X thành phố Hà Nội là hợp pháp có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành theo đúng quy định của pháp luật.

3. Ngân hàng N được quyền quản lý: Toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 78(2), tờ bản đồ số 22, diện tích 430m² và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Thương Mại D.L T.H tại tổ dân phố số 2 M, phường M, quận T.L, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211158 do UBND huyện T.L cấp ngày 29/7/2008; sổ vào sổ cấp GCNQSD đất H 1985; số Quyết định 3019/QĐ-UBND; Ngày 26/8/2008 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số 01388 quyền số 01-HĐCNQSDĐ lập tại Văn phòng công chứng V ngày 15/8/2008. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2278.2009/HĐTC ký ngày 18/9/2009 tại Phòng Công chứng X thành phố Hà Nội.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/12/2018, Công ty T.H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo .

Bị đơn là Ngân hàng N giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận quan điểm của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người kháng cáo đã nộp đơn kháng cáo, nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định.

Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Phân tích nội dung vụ án và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự, đề nghị của các Luật sư và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I]. Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H (gọi tắt là Công ty T.H) nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[II]. Xét đơn kháng cáo của Công ty T.H và lời khai tại phiên tòa của các bên đương sự như sau:

[1]. Công ty T.H và Ngân hàng N- Chi nhánh Hà Nội (gọi tắt là B), Công ty Cổ phần sản xuất- Xuất khẩu và hợp tác A (gọi tắt là Công ty A), Phòng Công chứng X thành phố Hà Nội cùng thống nhất trình bày:

Ngày 18/9/2009, tại Phòng Công chứng X Thành phố Hà Nội, gồm có Công Ty T.H, B và Công ty A đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2278.2009/ HĐTC ngày 18/9/2009 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty A tại B. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa số 78(2), tờ bản đồ số 22 và tài sản gắn liền với đất là tài sản hợp pháp của bên thế chấp là Công ty T.H tại xã M, huyện T.L, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211158 do UBND huyện T.L cấp ngày 29/7/2008; số vào sổ cấp GCNQSD đất H 1985; số QĐ 3019/QĐ-UBND; đăng ký nhận chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ngày 26/8/2008.

Công ty T.H, B và Công ty A công nhận: tài sản thế chấp của Công ty T.H để bảo đảm cho Công ty A vay tiền của B qua 05 Hợp đồng tín dụng với số tiền vay gốc tổng = 40.000.000.000đ.

[2]. Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại các hợp đồng tín dụng không có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi đúng hạn cho B, khoản nợ trên đã bị chuyển nợ xấu vào ngày 7/3/2011. Công ty A đã ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh do đó không có khả năng trả nợ cho B.

B và bên thế chấp tài sản bảo đảm đã nhiều lần tìm phương pháp khắc phục nhưng không có kết quả. Vì vậy B yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay.

[3]. Công ty T.H không nhất trí xử lý tài sản thế chấp với lý do Hợp đồng thế chấp tài sản chưa có hiệu lực pháp luật; B xác định Hợp đồng thế chấp tài sản do các bên ký kết là đúng pháp luật và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền.

Do có tranh chấp trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các chứng cứ do các bên xuất trình để chứng minh cho yêu cầu của họ là có căn cứ pháp luật như sau:

[3.1]. Xét về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2278.2009/ HĐTC ngày 18/9/2009:

Về hình thức hợp đồng thế chấp tài sản được lập thành văn bản, có công chứng phù hợp với quy định tại các Điều 124; 401 BLDS năm 2005.

Về nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản (BL 101): Các bên thống nhất đối tượng của Hợp đồng là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 78 (2), tờ bản đồ số 22, có diện tích 430m² và tài sản gắn liền với đất tại xã M, huyện T.L đã được UBND huyện T.L cấp GCNQSD đất số AN 211158 ngày 29/7/2008 cho người sử dụng là Công ty Cổ phần thương mại D.L T.H (BL 104) để bảo đảm số tiền mà Công ty A vay của B. Nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đều phù hợp với quy định tại Điều 402 BLDS 2005.

[3.2]. Xét về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được các bên đã ký kết ngày 18/9/2009 như sau:

Người tham gia ký kết hợp đồng bao gồm: bên thế chấp tài sản là Công ty T.H; bên nhận thế chấp tài sản là B; Bên vay là Công ty A. Những người tham gia ký kết hợp đồng đều công nhận khi tham gia giao dịch này họ đều có năng lực hành vi dân sự. Phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 BLDS năm 2005.

Mục đích và nội dung của giao dịch: bên thế chấp đã thế chấp tài sản hợp pháp của mình để bảo đảm cho bên vay có đủ điều kiện vay các khoản tiền tại B với tổng số tiền vay là 40.000.000.000đ. Phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 122 BLDS năm 2005.

Các bên tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hoàn toàn tự nguyện; và được công chứng tại Phòng công chứng X thành phố Hà Nội là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122 BLDS năm 2005.

* Theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp tài sản chỉ có hiệu lực khi đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền:

Sau khi các bên ký kết xong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 18/9/2009 Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng X, thành phố Hà Nội số công chứng: 2278.2009/HĐTC. Cùng ngày, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đã chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký theo những nội dung kê khai tại Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp Công ty T.H và bên nhận thế chấp Ngân hàng N- Chi nhánh Hà Nội (BL 94).

Xét về Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất làm ngày 18/9/2009 (BL 443): có chữ ký của Bên thế chấp là Công ty T.H; có

chữ ký và đóng dấu của bên nhận thế chấp là Ngân hàng; Có xác nhận (Phần chứng nhận của cơ quan đăng ký) là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất. Việc đăng ký giao dịch đảm bảo này phù hợp với quy định tại Điều 323 (Đăng ký giao dịch bảo đảm) - BLDS năm 2005.

[3.3]. Công ty T.H cho rằng “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” (là điều kiện để Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực) không pH do đại diện của Bên thế chấp Tài sản (Công ty T.H) ký, vì đã có kết luận giám định của Cơ quan điều tra.

Để làm rõ chứng cứ này: Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả xác minh như sau:

- Thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội là “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” (BL 443) có chữ ký của bên thế chấp nhưng không có dấu; Có chữ ký và đóng dấu của bên nhận thế chấp là Ngân hàng (B).

- Thu thập chứng cứ tại B là “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” làm ngày 18/9/2009(BL 94) có chữ ký của bên thế chấp và có dấu; Có chữ ký và đóng dấu của bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký ngày 03/9/2014 (BL 92) có chữ ký và đóng dấu của bên nhận thế chấp là B.

Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trên: Công ty T.H xác định Công ty không làm thủ tục nộp “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” cho Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, vì vậy chữ ký bên Công ty là chữ ký giả. Nhưng Công ty T.H lại công nhận con dấu đóng vào chữ ký trong “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” mà B cung cấp cho Tòa án đúng là con dấu của Công ty T.H đó là đóng dấu vào chữ ký giả của bà T (đại diện theo pháp luật của Công ty).

B thì xác định sau khi ký xong Hợp đồng thế chấp tài sản giữa 3 bên, tại Phòng Công chứng X; theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng thế chấp tài sản thì Công ty T.H có trách nhiệm đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và đóng các loại lệ phí theo quy định. Sau khi hoàn thiện Công ty T.H đã gửi B 01 “Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” để lưu hồ sơ, và đơn này B đã xuất trình cho Tòa án.

Còn tài liệu thu thập tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội thì thấy: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Văn phòng đăng ký nhận trực tiếp và xác nhận đăng ký cùng ngày các bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Và tại Kết luận điều tra vụ việc (BL 432), cơ quan điều tra có lấy lời khai của ông Nguyễn Văn H (Phó Giám đốc Công ty A) là bên vay tiền có lời khai: Về

mối quan hệ giữa H với bà Nguyễn Thị T, H cho biết trước năm 2009 có quan hệ kinh doanh hàng hóa, buôn bán bất động sản với chị T, đến nay giữa hai người còn tồn tại rất nhiều các khoản nợ chưa đối chiếu được với nhau. Việc đưa tài sản là quyền “sổ đỏ” mang tên Công ty T.H, H cho rằng đã trao đổi thống nhất và được sự đồng ý của chị T, bởi vậy chị T mới trực tiếp mang hồ sơ ra Phòng Công chứng làm thủ tục, ký vào các giấy tờ theo yêu cầu của công chứng và cùng ra đăng ký tại phòng giao dịch tài sản đảm bảo...

Từ những chứng cứ và phân tích trên, cho thấy: B không phải là người cầm Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau khi đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chứng nhận đăng ký mà do Công ty T.H hoàn thiện xong thủ tục ở Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội (theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất) rồi cầm đơn về Công ty để đóng dấu của Công ty T.H vào chữ ký bên thế chấp tài sản trong đơn và gửi lại cho B để lưu hồ sơ.

[3.4]. Xét về các công việc B đã làm sau khi các bên ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản và đã xong thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo trên; B đã tiến hành giải ngân theo các Hợp đồng tín dụng cho bên vay tiền là Công ty A. Năm 2011, Công ty A mất khả năng thanh toán nợ nên Công ty T.H đã có Công văn số 228A/HGC ngày 01/4/2012 (BL 209) gửi Ngân hàng với nội dung “...*vì vậy khoản nợ của Công ty A do chúng tôi bảo lãnh đến nay chưa thanh toán được cho Ngân hàng. Hiện nay, chúng tôi đang tích cực huy động các nguồn vốn, bán một số tài sản...để thanh toán cho quý ngân hàng. ...Chúng tôi đề nghị quý ngân hàng cho chúng tôi thời hạn 90 ngày để bán tài sản thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như đã cam kết*”.

Sau khi Công ty T.H đã có Kết luận điều tra của cơ quan Công an thì ngày 25/10/2017 (BL 207) B và Công ty T.H có lập Biên bản làm việc thành phần làm việc có ông Nguyễn Quang Minh (là Chủ tịch HĐQT) của Công ty T.H, ông Minh có ý kiến: “...*đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để tôi có thời gian thu xếp nguồn trả nợ: thông qua chuyển nhượng số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Thiết bị thương mại....Hết Quý I/2018 nếu Công ty không thu xếp được nợ, Công ty sẽ đồng ý phối hợp với Ngân hàng xử lý nợ*”.

Ngày 29/11/2017, B và Công ty T.H tiếp tục lập Biên bản làm việc, thành phần có đại diện Công ty T.H bà Nguyễn Thị T- Giám đốc và ông Nguyễn Quang Minh- Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty để bàn về quyền và nghĩa vụ của các bên đã ký kết trong Hợp đồng thế chấp tài sản (BL 208).

Cho thấy: Công ty T.H rất hiểu về nghĩa vụ của họ khi tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản cho Công ty A vay tiền Ngân hàng.

[3.5]. Công ty T.H cho rằng: Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đã nhận Đơn yêu cầu giao dịch đảm bảo của các bên nhưng còn thiếu dấu của đơn vị bên

thế chấp tài sản là không đúng với quy định tại Thông tư liên tịch số 05/2005 ngày 16/6/2005.

Nhưng tại Văn bản phúc đáp số 5882/ STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội đã khẳng định: “Về thành phần hồ sơ yêu cầu đăng ký thế chấp giữa Công ty T.H và Ngân hàng là đủ điều kiện theo quy định. Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội đã tiếp nhận, thẩm định hồ sơ đăng ký thế chấp và trả kết quả theo đúng quy định. Theo Thông tư 05 không có quy định và hướng dẫn v/v các bên tham gia giao dịch phải thực hiện việc ký và đóng dấu vào Đơn yêu cầu đăng ký tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ. Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội không có thẩm quyền yêu cầu các bên tham gia giao dịch phải ký và đóng dấu vào Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tại Văn phòng, do vậy không có cơ sở để xác định được thời điểm ký và đóng dấu của các bên tham gia”.

[4]. Từ những nhận định trên cho thấy, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận H.B.T đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đã đánh giá chứng cứ vụ án toàn diện, triệt để trên cơ sở pháp luật; đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các bên. Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên án sơ thẩm.

Về án phí DSPT: Nguyên đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên; Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của BLTTDS.

QUYẾT ĐỊNH:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DSST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H.B.T, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào:

Các Điều: Điều 122, Điều 318, Điều 322, Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2005;

Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ Nghị quyết X26/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chưa có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Nội bàn giao tài sản và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

2. Xác nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2278.2009/HĐTC ký ngày 18/9/2009 tại Phòng Công chứng X thành phố Hà Nội là hợp pháp có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành theo đúng quy định của pháp luật.

3. Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Nội nhận ủy quyền của Ngân hàng N được quyền quản lý: Toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 78(2), tờ bản đồ số 22, diện tích 430m² và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Thương Mại D.L T.H tại tổ dân phố số 2 M, phường M, quận T.L, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 211158 do UBND huyện T.L cấp ngày 29/7/2008; sổ vào sổ cấp GCNQSD đất H 1985; số Quyết định 3019/QĐ-UBND; Ngày 26/8/2008 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số 01388 quyền số 01-HĐCNQSDĐ lập tại Văn phòng công chứng V ngày 15/8/2008. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2278.2009/HĐTC ký ngày 18/9/2009 tại Phòng Công chứng X thành phố Hà Nội.

4. Xác định đơn phản tố của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố.

5. Về án phí:

Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H pH chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AC/2015/0003453 ngày 02/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Ngân hàng N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phản tố theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AC/2015/0003924 ngày 07/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Thương mại D.L T.H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo “Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án” số AC/2015/0004517 ngày 13/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận H.B.T, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND quận H.B.T
- Chi cục THADS quận H.B.T
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Thị Thu Thiện