

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2025/DS - PT

Ngày: 26-3-2025

*“V/v Tranh chấp về nghĩa vụ
giao tài sản bảo đảm khoản nợ xấu,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Nghĩa; ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Bá Tuấn Linh – Thư ký TAND tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Ông Nguyễn Văn Sáng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2024/TLPT- DS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về việc *“Tranh chấp về nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm khoản nợ xấu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu”*.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS – ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 425/2024/QĐ-PT ngày 22/11/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần D ; địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh B – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần D – Chi nhánh Quảng Bình (Theo Quyết định số 963/QĐ ngày 25/10/2021 của Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP D về việc “Ủy quyền tham gia tố tụng”); người được ủy quyền lại: Ông Hà Đức T – Chức vụ: Trưởng phòng Quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP D nhánh Quảng Bình (Theo Quyết định số 759/QĐ-D ngày 20/4/2023 của Giám đốc Ngân hàng TMCP D – chi nhánh Quảng Bình về việc “Ủy quyền tham gia tố tụng”) và ông Vũ Hoàng T – Trưởng phòng – Ngân hàng TMCP D chi nhánh Quảng Bình (Theo Quyết định số 1280/QĐ-D ngày 07/5/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP D – chi nhánh Quảng Bình về việc ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự); địa chỉ: Số 189 đường H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Ông Nguyễn Xuân C, Phó trưởng phòng Ngân hàng D chi nhánh Quảng Bình. Ông T và ông C có mặt.

- *Các bị đơn:*

+ Ông Lê Văn D, sinh năm: 1956 và bà Văn Thị Th , sinh năm: 1958; địa chỉ: Số 69 đường T, tổ dân phố m, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông D có mặt, bà Th vắng mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th:* Ông Đoàn Công K - Công ty Luật TNHH MTV Đ; địa chỉ: Số 44 đường T, phường Đ, thành phố Đ tỉnh Quảng Bình, có mặt.

+ Ông Lê Văn D1 , sinh năm: 1964 và bà Võ Thị Hồng L , sinh năm: 1978; địa chỉ: Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ cần báo: Số 43 đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ông D1 có mặt, bà L vắng mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L :* Ông Ngô Đức Th - Văn phòng Luật sư T - Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Số 07 đường Q, phường Đồng Hải, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo pháp luật: Ông Trà Đình Ph - Trưởng Phòng; đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Đức H- Viên chức Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Quang Kh - Cán bộ Ngân hàng TMCP D, Chi nhánh Quảng Bình; địa chỉ: Số 189 đường H, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có đơn xin xử vắng mặt.

+ Ông Trà Đình P - Trưởng phòng - Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Số 07 đường Q, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

+ Tổng công ty cổ phần khoáng sản và công nghiệp Đ (gọi tắt là Công ty Đ). Công ty đã phá sản theo Quyết định tuyên bố phá sản số 01/2020/QĐTBPS ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

+ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); địa chỉ: Số 22 Hàng V, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngân hàng TMCP D trình bày: Ngân hàng TMCP D Chi nhánh Quảng Bình cùng với Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát đã ký kết các Hợp đồng tín dụng, để khách hàng vay. Trong quá trình quan hệ tín dụng tại Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình, Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát đã không thực hiện đúng các thỏa thuận, cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP D- Chi nhánh Quảng Bình và để phát sinh nợ quá hạn.

Toàn bộ dư nợ vay của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ hiện là nợ xấu, là đối tượng theo Nghị quyết 42/2017/QH14 của Quốc Hội ngày 21/6/2017 về thí điểm nợ xấu đối với các tổ chức tín dụng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của mình, Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ đã sử

dụng nhiều tài sản khác nhau để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty, trong đó có 02 tài sản thế chấp của bên thứ ba như sau:

TT	Hợp đồng bảo đảm	Tài sản/biện pháp bảo đảm
1	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th (Số ĐM 0069).
2	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L (Số Y 4071137).

Ngân hàng TMCP D Chi nhánh Quảng Bình đã nhiều lần làm việc với Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ và Bên thứ ba có tài sản bảo đảm về việc bàn giao và xử lý tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ nhưng không thể thực hiện được do các bên không đạt được các thỏa thuận bàn giao tài sản để xử lý.

Tổng Công ty cổ phần khoáng sản và Công nghiệp Đ có quyết định tuyên bố phá sản số 01/2010/QĐ-TBPS ngày 30/06/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Dư nợ vay tại thời điểm tuyên bố phá sản của Tòa án ngày 30/06/2020 là: 97.144.188.536 đồng (Trong đó: Dư nợ gốc 46.342.151.935 đồng; dư nợ lãi trong hạn 38.979.432.653 đồng; dư nợ lãi quá hạn 11.822.603.948 đồng).

Sau thời gian từ ngày tuyên bố phá sản đến nay, cơ quan thi hành án thành phố Đồng Hới đã tiến hành xử lý một số tài sản của Tổng Công ty Đ để thu hồi nợ (tài sản xử lý: Tài sản 1 là Trụ sở văn phòng Tổng công ty Đ tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 11, địa chỉ phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Tài sản 2 là máy móc thiết bị, dụng cụ). Hiện tại toàn bộ tài sản của Tổng Công ty Đ đã được xử lý hết để thu hồi nợ vay, tài sản xử lý và được thu hồi nợ vay đúng quy định. Tổng số tiền thu nợ gốc là 28.182.409.459 đồng (trong đó: cơ quan Thi hành án thành phố Đồng Hới chuyển qua Ngân hàng để thu nợ vay là 28.174.058.830 đồng, thu từ tài khoản tiền gửi là 8.350.659 đồng). Tổng dư nợ gốc, lãi của Tổng Công ty Đại Trường Phát tính hết đến ngày 08/8/2024 là: 68.961.779.077 đồng (trong đó: Dư nợ gốc 18.159.742.476 đồng; dư nợ lãi trong hạn 38.979.432.653 đồng; dư nợ lãi quá hạn 11.822.603.948 đồng).

Theo quyết định tuyên bố phá sản số 01/2010/QĐ-TBPS ngày 30/06/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình: “*Trong quá trình giải quyết phá sản của Tổng công ty có phát sinh tranh chấp về tài sản trước khi có Quyết định tuyên bố phá sản, Tòa án nhân dân đang giải quyết vụ việc phá sản phải xem xét tách phân tài sản đang tranh chấp để giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự*”.

Hiện nay, các bên bảo đảm là ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L đang thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Tổng Công ty Đại Trường Phát, cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại số 43 Lý Thường Kiệt, phường Đồng Mỹ, thành phố

Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 3101050069, số hồ sơ ĐM 0069 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/07/1997 thuộc sở hữu của ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010, Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 131, địa chỉ thửa đất tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 407137, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01646 QSDĐ/2476/QĐ-UB (H) do UBND thị xã Đồng Hới (nay là UBND thành phố Đồng Hới) cấp ngày 27/08/2004 thuộc sở hữu của ông Lê Văn D1 - bà Võ Thị Hồng L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010, Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Vì vậy, để đảm bảo việc thu hồi nợ vay cho Ngân hàng, Ngân hàng TMCP D kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, buộc các bị đơn (bên thứ ba có tài sản bảo đảm) phải bàn giao các tài sản thế chấp nói trên cho Ngân hàng để xử lý theo luật định.

Trong trường hợp các bị đơn không bàn giao tài sản cho Ngân hàng để xử lý, Ngân hàng TMCP D được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp nói trên để thanh toán cho nghĩa vụ nợ của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát đối với Ngân hàng TMCP D

Bị đơn trình bày:

+ Ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th: Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 đã ký giữa ông D, bà Th và Ngân hàng TMCP D Chi nhánh Quảng Bình vì đã hết thời hiệu. Gia đình ông bà không đồng ý bàn giao tài sản cho Ngân hàng TMCP D. Lý do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa vợ chồng ông và Ngân hàng TMCP D- Chi nhánh Quảng Bình là hợp đồng giả tạo theo yêu cầu của Ngân hàng, ông bà không có nghĩa vụ giải chấp để trả nợ thay cho bên vay là Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát. Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát cũng không biết hợp đồng này và cũng có văn bản không có phát sinh quyền và nghĩa vụ của hợp đồng này, từ chối việc được bảo lãnh.

Yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 01/7/2019, ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th đã có đơn phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là vô hiệu. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 là giả tạo do cán bộ ngân hàng lập ra, vi phạm cả nội dung và hình thức: Khi công chứng không có mặt người có tài sản đảm bảo nhưng công chứng viên vẫn tiến hành công chứng hợp đồng. Tất cả mọi thủ tục do ngân hàng làm và nộp lệ phí công chứng, ông bà không biết việc đó (Trong Hợp đồng thế chấp nói ông bà nộp lệ phí là không đúng sự thật).

Ngoài ra, việc thế chấp tài sản của bên thứ ba là vi phạm pháp luật, theo quy định chỉ có hai bên, không có bên thứ ba. Dùng tài sản đảm bảo của bên thứ ba chỉ áp dụng đối với Hợp đồng bảo lãnh. Trong tất cả các khoản vay của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ đối với ngân hàng không có khế ước nào có bảo đảm tài sản của ông D và bà Th. Thực chất hợp đồng này chỉ mang tính hỗ trợ cho ngân hàng kiểm tra chứ không phải đảm bảo cho khoản vay của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ Đại Trường Phát. Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ là tổ chức pháp nhân vay, họ không có một thông tin gì trong việc bảo lãnh này và họ đã có văn bản từ chối việc bảo lãnh, có nghĩa là họ không chịu nghĩa vụ với người bảo lãnh nếu dùng tài sản bảo lãnh để thực hiện nghĩa vụ.

Trong thời gian tháng 10/2010, ông D đảm nhiệm chức vụ tổng giám đốc 2 công ty là Đ và Công ty liên D1 Vinasiam. Trong thời gian này, ông đi công tác dài ngày ở Hà Nội và Hải Phòng để bàn ký kết thỏa thuận cung ứng sản phẩm cơ khí, khung cửa nhôm cho dự án xây nhà ở chung cư. Ngày 28/10/2010, ông trực tiếp làm việc với lãnh đạo Công ty Cổ phần ĐTXD G, địa chỉ: Số 275 đường H, phường N, quận C, thành phố Hà Nội để bàn bạc và ký thỏa thuận giữa Công ty liên D1 VINASIAM với Công ty Cổ phần ĐTXD G về cung cấp các sản phẩm cơ khí cho dự án nhà ở chung cư cao tầng đường H. Vậy nên ngày 28/10/2010, ông hoàn toàn không có mặt ở Đồng Hới. Việc Ngân hàng D Quảng Bình đưa hợp đồng đến công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 Quảng Bình thuộc thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình là tự ý, đơn phương chứ ông hoàn toàn không biết và ông không có mặt tại văn phòng công chứng để tham gia các thủ tục công chứng (Kèm theo là Biên bản thỏa thuận về việc cung cấp các sản phẩm cơ khí cho dự án chung cư cao tầng đường Hoàng Quốc Việt giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Gia Bách và Công ty liên D1 VINASIAM vào lúc 9 giờ ngày 28/10/2010 tại Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gia Bách - Hà Nội. Biên bản kết thúc lúc 15 giờ cùng ngày).

+ Ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L trình bày: Đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa vợ chồng ông và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình vì ông bà cho rằng đã hết thời hiệu. Gia đình ông bà không đồng ý bàn giao tài sản cho Ngân hàng TMCP D. Lý do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa vợ chồng ông và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là hợp đồng giả tạo theo yêu cầu của Ngân hàng, ông bà không có nghĩa vụ giải chấp để trả nợ thay cho bên vay là Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ. Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ cũng không biết hợp đồng này và cũng có văn bản không có phát sinh quyền và nghĩa vụ của hợp đồng này, từ chối việc được bảo lãnh.

Yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 01/7/2019, ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L đã có đơn phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là vô hiệu. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông D1, bà L và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình hoàn toàn do ngân hàng tự lập và anh Khánh cán bộ ngân hàng đưa đến tận nhà và nói rằng đây là làm hình thức để hợp lý hóa giấy tờ để Hội sở chính Hà Nội vào kiểm tra và báo cáo giải trình với cơ quan cấp trên sau đó trả lại (Anh Khánh có mượn chứng minh nhân dân của vợ chồng ông để chứng minh cái gì đó mà ông bà không rõ). Chính vì thế mà ông bà không ra công chứng, tất cả mọi thủ tục do ngân hàng làm và nộp lệ phí công chứng, ông bà không biết việc đó (Trong Hợp đồng thế chấp nói ông bà nộp lệ phí là không đúng sự thật). Trong hợp đồng ghi nghĩa vụ thế chấp bảo lãnh không nêu số lượng cụ thể là hoàn toàn có tính lập lờ không rõ ràng. Trong các hợp đồng tín dụng của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ vay ngân hàng không có hợp đồng nào ghi cụ thể tài sản bảo đảm là bất động sản của ông D1, bà L để đảm bảo các khoản vay của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ để làm phát sinh nghĩa vụ của Công ty Đ với ông D1 bà L. Điều này cũng chứng minh rằng Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ không nhận việc bảo lãnh. Ngân hàng làm hợp đồng thế chấp nhưng nội dung lại là bảo lãnh liên quan đến người được bảo lãnh là Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ. Như vậy, trong hợp đồng có 03 chủ thể nhưng Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ không hề biết và không ký trong Hợp đồng nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa vợ chồng ông với Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ. Hơn nữa Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ đã có công văn từ chối việc bảo lãnh vì thế Hợp đồng thế chấp vi phạm pháp luật dân sự nên không có hiệu lực theo quy định tại Điều 420 Bộ luật Dân sự về quyền từ chối của bên thứ ba.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình do đại diện theo pháp luật ông Từ Minh L trình bày tại công văn số 135/PCC ngày 15/11/2023:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 28/10/2010, số công chứng 96, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGDK và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 28/10/2010, số công chứng 97, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGDK được thực hiện công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006. Các hợp đồng trên được thực hiện tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình. Đối với các trường hợp thực hiện công chứng ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng phải được nêu rõ lý do và địa điểm ký kết văn bản công chứng theo đúng quy định. Các bên tham gia giao kết hợp đồng phải có mặt tại Phòng Công chứng để thực hiện trình tự thủ tục công chứng theo quy định, văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác định thời gian công chứng nên việc ký kết, công chứng hợp đồng được thực hiện vào ngày 28/10/2024.

+ *Ông Nguyễn Quang K:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010

giữa ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là đúng quy định của pháp luật. Các Hợp đồng thế chấp được các bên đồng ý, tự nguyện ký kết để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của Tổng công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại BIDV Quảng Bình phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng. Các Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Từ phân tích trên, ông nhận thấy các yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn D - bà Văn Thị Th và ông Lê Văn D1 - bà Võ Thị Hồng L là không có cơ sở, đồng thời đưa ra các căn cứ, nhận định không phù hợp với giao dịch thực tế và quy định pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

+ Ông Trà Đình P – Công chứng viên Văn phòng công chứng số 1 Quảng Bình: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 28/10/2010, số công chứng 96, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGDK và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 28/10/2010, số công chứng 97, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGDK được thực hiện đúng trình tự theo quy định từ Điều 35 đến Điều 42; Điều 47 của Luật Công chứng năm 2006.

+ Đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC), không có ý kiến trình bày.

+ Đối với Tổng công ty cổ phần khoáng sản và công nghiệp Đ (gọi tắt là Công ty Đại Trường Phát). Công ty đã phá sản theo Quyết định tuyên bố phá sản số 01/2020/QĐTBPS ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình nên không có ý kiến trình bày.

- Ý kiến của những người làm chứng:

+ Ông Lê Văn L: Vào buổi sáng khoảng thời gian mùa hè năm 2008 (vì lâu ngày nên không nhớ rõ ngày, tháng cụ thể), ông đến nhà chị Th, số nhà 43 Lý Thường Kiệt có chút việc cần trao đổi. Trong lúc đang ngồi nói chuyện với chị thì một cán bộ ngân hàng đến gặp chị Th nói chuyện. Sau một hồi nói chuyện chị Th giới thiệu với ông đó là anh K, cán bộ ngân hàng BIDV Quảng Bình. Anh K đã trao đổi với chị Th về việc xin mượn sổ đỏ của chị Th để phục vụ cho việc kiểm tra thường niên của Ngân hàng. Sau đó, anh nghe chị Th hỏi lại “nếu cho ngân hàng mượn thì sau này có vấn đề gì không”. Và ông nghe anh K trả lời “không có vấn đề gì cả, chị có vay đâu mà sợ, sau này ngân hàng trả lại cho chị” và ông nghe anh K nói tiếp “anh B, giám đốc nhà máy Nhôm đã cho mượn sổ đỏ của nhà anh ấy rồi”. Sau đó, ông thấy chị Th lấy sổ đỏ nhà chị Th đưa cho anh K và anh K chào ra về.

+ Chị Võ Thị Phương L: Vào buổi sáng mùa hè năm 2008, chị có đến nhà chị gái là Võ Thị Hồng L để lấy bộ váy mặc trưa đi ăn tiệc. Lúc đến gặp anh K là cán bộ ngân hàng D Quảng Bình đang trò chuyện với anh D1, chị L Một hồi sau, chị nghe rõ anh K nói mượn sổ đỏ nhà anh chị đang ở để phục vụ cho việc kiểm tra của cấp trên gì đó. Chị cũng có nghe chị L hỏi anh K là khi nào trả lại sổ đỏ, anh K trả lời là kiểm tra xong trả lại anh chị chứ mình có vay mượn gì đâu mà ngại. Nói xong, chị thấy anh D1 mở tủ lấy sổ đỏ nhà anh chị đang ở đưa cho anh K. Ngồi chơi trao đổi với nhau một hồi và anh K ra về.

+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gi*: Xác nhận vào lúc 9 giờ sáng ngày 28/10/2010, ông Lê Văn D - Tổng Giám đốc Công ty liên D1 VINASIAM có đến trực tiếp làm việc tại văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng G. Nội dung làm việc bàn và ký thỏa thuận cung cấp các sản phẩm cơ khí cho dự án chung cư cao tầng đường H, Hà Nội. Thời gian làm việc trong một ngày, kết thúc lúc 15 giờ cùng ngày. Công ty xác nhận việc ông D có mặt làm việc tại văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng G trong khoảng thời gian trên là hoàn toàn đúng sự thật.

+ *Bà Nguyễn Thị Thu H*: Bà nguyên là Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ, bà xác nhận: Đến tại thời điểm mở thủ tục phá sản, trong sổ sách, tài liệu, hồ sơ kế toán của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ không có một khoản công nợ nào phải thu, phải trả thuộc tài sản thế chấp của ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và của ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L. Tất cả toàn bộ khoản vay của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ tại Ngân hàng TMCP D là bằng tài sản đảm bảo của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ tại Hợp đồng thế chấp số 01/2010 ngày 27/7/2010 đảm bảo đủ và thừa tài sản để vay vốn phục vụ kế hoạch sản xuất kinh D1 trong phạm vi hạn mức ngân hàng cấp. Đến tại thời điểm làm thủ tục phá sản, Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ chưa có khoản vay nào dùng tài sản bảo lãnh của ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và của ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L. Cũng chưa từng ký hợp đồng bảo lãnh tài sản của bên thứ ba nào, lý do vì Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát là công ty cổ phần đại chúng, chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định cho phép dùng tài sản bên thứ ba vào phục vụ sản xuất kinh D1 của Tổng công ty. Đến tại thời điểm mở thủ tục phá sản toàn bộ khoản nợ vay của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại Ngân hàng TMCP D đã bán toàn bộ nợ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng. Đến tại thời điểm mở thủ tục phá sản, Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đ hoàn toàn không biết, không liên quan và không có trách nhiệm gì với tài sản gia đình của ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và của ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L. Còn việc anh Khánh mượn tài sản của gia đình ông D, ông D1 cụ thể thế nào bà không rõ, bà chỉ biết sơ qua.

+ *Công ty TNHH Dịch vụ thương mại H*: Xác nhận trong 02 ngày 27/10/2010 và 28/10/2010 có ông Lê Văn D1 - Phó Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Nhôm Asia, chứng minh nhân dân số 194000915 do Công an tỉnh Quảng Bình cấp, địa chỉ: Đường F325, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình trực tiếp đến công ty làm việc, kiểm tra cơ sở vật chất, địa điểm, năng lực tài chính và khảo sát thị trường nhôm thanh định hình tại Đà Nẵng để đặt đại lý bán nhôm, thương hiệu nhôm ASIA TAIWAN. Thời gian làm việc 02 ngày (27/10/2010 đến 28/10/2010) và kết thúc lúc 16 giờ ngày 18/10/2010. Công ty xác nhận việc ông D1 có mặt làm việc tại Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Hoàng Phúc trong khoảng thời gian trên là hoàn toàn đúng sự thật. Kèm theo Biên bản làm việc vào ngày 28/10/2010 tại Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Hoàng Phúc, địa chỉ: Số 14 Đa Phước 5, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, kết thúc lúc 16 giờ cùng ngày.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bị đơn trình bày quan điểm:

- Quan điểm của Luật sư Đoàn Công K: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu theo Điều 47 Bộ luật dân sự để đòi lại tài sản. Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng đã vi phạm nhiều nội dung, bên được bảo lãnh là công ty Đại Trường Phát không ký; vi phạm Nghị định 83 về đăng ký giao dịch đảm bảo, một tài sản không đảm bảo nhiều nghĩa vụ. Hợp đồng giả cách, hợp đồng không nêu số lượng cụ thể, do vi phạm nên không thể thực hiện. Công ty Đ không biết việc thế chấp này nên không phát sinh nghĩa vụ. Số tiền nợ đã được giải quyết tại vụ phá sản. Việc công chứng giao dịch đảm bảo vi phạm do không giải thích rõ mà cứ thế công chứng, công chứng đã vi phạm. Đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu của bị đơn. Bác đơn khởi kiện để trả lại tài sản cho bị đơn. Căn cứ Điều 122, 127, 129, 137, 318, 124, 362 Bộ luật dân sự chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng vô hiệu trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th

- Quan điểm của Luật sư Trần Văn Đại: Nhất trí như quan điểm của Luật sư Đoàn Công Kê. Các hợp đồng trên là giả tạo, hợp thức hóa công việc cho cán bộ Ngân hàng, thậm chí không có khế nợ nào tại Ngân hàng. Nên căn cứ Điều 122, 127, 129, 137, 318, 124, 362 BLDS chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng vô hiệu trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Số 43 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Mỹ (nay là phường Đồng Hải), thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; diện tích 105,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3101050069, số hồ sơ gốc ĐM0069 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/7/1997 mang tên Lê Văn D, Văn Thị Th Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ hai tầng, tổng diện tích 188,9m².

Tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp. Tài sản trên đất có nhà ở 02 tầng, móng bê tông cốt thép + đá học kết cấu cột dầm sàn bê tông, cốt thép, tường xây bằng gạch tô trát hoàn chỉnh cao 3,3m. Mái bê tông cốt thép, tường trần quét sơn, nền lát gạch hoa, cửa khuôn ngoại cả tường + cửa sắt, cầu thang tay vịn bằng gỗ, bậc tô trát đá mài granito, bếp và nhà vệ sinh trong nhà. Hệ thống điện đầy đủ, đơn giản. Hệ thống nước đầy đủ. Về đất: Phía Bắc giáp đường Hàm Ninh; phía Nam giáp nhà ông Võ Nam Long; phía Đông giáp rãnh R3; phía Tây giáp đường Lý Thường Kiệt.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 131, địa chỉ thửa đất: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; diện tích 1216,9m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 407137 mang tên Lê Văn D1, Võ Thị Hồng L. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích 100m².

Tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà một tầng ba gian + phòng lò mái hiên, mái lợp ngói. Móng trụ bê tông cốt thép, móng tường xây đá học cột, giằng, xà (dầm) bê tông cốt thép; tường xây bao che bằng gạch tô trát hoàn chỉnh; nhà cao 3,3m; phần mái hiên, phòng lò đổ bằng, cửa gỗ đơn giản, không có khung ngoại, tường quét vôi, nền

láng xi măng, khu vệ sinh ngoài nhà, hệ thống điện đơn giản. Tường rào: Cao 02m xây gạch, móng đá hộc, tô trát hoàn chỉnh trên có chông sắt. Trụ cổng: Xây gạch trong có trụ bê tông cốt thép, kích thước 61x61 cao 3,24m. Cổng sắt hộp tam đơn giản: Kích thước 1,62m x3x2 cánh. Về đất: Phía Tây Bắc giáp đường giao thông bê tông; phía Đông Nam giáp các thửa đất số 29, 75 tờ bản đồ số 159; phía Tây Nam giáp thửa đất số 68; phía Đông Bắc giáp đường giao thông bê tông.

Tại Bản án số 33/2024/DS - ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

- Căn cứ khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 124, 155, 292, 293, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 321, khoản 2 Điều 322, khoản 7 Điều 323, Điều 398, 401, 402, 407, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 47 Luật Công chứng năm 2006; các Điều 106, 107, 130 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ các điều 6, 7, 9, 17 Nghị quyết số 42/2017/QH 14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội;

- Căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 2 Điều 9, Điều 10 Nghị quyết số 03/2018 ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ khoản 1 Điều 7 Thông tư số 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về việc mua, bán và xử lý nợ xấu của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D

1.1. Buộc ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Số 43 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Mỹ (nay là phường Đồng Hải), thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3101050069, số hồ sơ gốc ĐM0069 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/7/1997 mang tên ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký kết giữa bên thế chấp: Ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký ngày 28/11/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký ngày 11/12/2012 để đảm bảo cho nghĩa vụ của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại Ngân hàng TMCP D .Tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3101050069; hồ sơ gốc số: ĐM 0069 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/7/1997 cho ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th

1.2. Buộc ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Hồng L bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 131, địa chỉ thửa đất: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 407137, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01646 QSDĐ/2476/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Hới (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/8/2004 cho hộ ông, bà Lê Văn D1, Võ Thị Hồng L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký kết giữa bên thế chấp: Ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP D (BIDV) - Chi nhánh Quảng Bình; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký ngày 28/11/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký ngày 11/12/2012 để đảm bảo cho nghĩa vụ của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại Ngân hàng TMCP D

1.3. Trường hợp các ông bà Lê Văn D, Văn Thị Th và ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L không bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP D thì Ngân hàng TMCP D có quyền đề nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho kê biên, phát mại tài sản thế chấp bảo đảm trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP D. Toàn bộ số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại Ngân hàng TMCP D, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng TMCP D

Tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3101050069: Đất ở: Tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02, diện tích 105,2m², hình thức sử dụng riêng 105,2m²; nhà ở: địa chỉ số 43 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Mỹ (nay là phường Đồng Hải), Đồng Hới, Quảng Bình, tổng diện tích sử dụng: 188,9m², diện tích xây dựng: 82,3m², kết cấu nhà tường gạch, mái bê tông, số tầng: Hai; hồ sơ gốc số: ĐM 0069 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/7/1997 cho ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th

Tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y 407137, tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 131; địa chỉ thửa đất: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; diện tích 1216,9m² (diện tích đất ở 200,0m², diện tích đất vườn 1016,9m²); thời hạn sử dụng: Lâu dài, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01646 QSDĐ/2476/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 02/8/2004 cho hộ ông bà Lê Văn D1, Võ Thị Hồng L

2. Về yêu cầu phản tố của các bị đơn:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Trong thời hạn luật định, các bị đơn Ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và Ông Lê Văn D1 bà Võ Thị Hồng L có kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án số 33/202024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình:

- Ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th yêu cầu: Chấp nhận đơn phản tố của bị đơn để bác đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D; Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th, ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP D vô hiệu. Tuyên buộc Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th

- Ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L yêu cầu: Chấp nhận đơn phản tố của bị đơn để bác đơn khởi kiện của bên Ngân hàng TMCP D; Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L và Ngân hàng TMCP D vô hiệu. Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn Ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và Ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/202024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của các bị đơn ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th, ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L về việc đề nghị Hội đồng xét xử xem xét:

[2.1]. Tư cách khởi kiện của ngân hàng D vì ngày 26/9/2014 Ngân hàng BIDV đã bán nợ của Công ty Đại Trường Phát cho Công ty TNHH 1 thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam nên Ngân hàng không có quyền khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ngày 19/9/2019, Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt nam và Ngân hàng BIDV đã ký hợp đồng bán lại khoản nợ của Công ty Đại Trường phát cho Ngân hàng BIDV. Vì vậy, việc Ngân hàng BIDV khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty Đại Trường Phát trước đó và sau này yêu cầu bàn giao tài sản để xử lý nợ xấu theo hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng BIDV và ông D, bà Th, giữa BIDV và ông D1, bà L là có căn cứ.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án xác định đơn khởi kiện đối với hợp đồng thế chấp tài sản (số 01 và 02) đã hết thời hiệu khởi kiện do năm 2014, Công ty Đại Trường Phát đã vi phạm nghĩa vụ nhưng đến năm 2019, Ngân hàng BIDV mới khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng thế chấp là hợp đồng phụ, là một bộ phận của hợp đồng chính là hợp đồng vay tài sản. Vì vậy việc khởi kiện và xác định thời hiệu khởi kiện để giải quyết tranh chấp nói riêng được tính theo hợp đồng chính. Hợp đồng vay tài sản thuộc trường hợp bảo vệ quyền ở hữu nên không áp dụng thời hiệu. Do đó, hợp đồng thế chấp (là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất) cũng thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo cho rằng, việc xác định Công ty Đại Trường Phát là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khi pháp nhân này đã bị tuyên bố phá sản và không đưa Quản Tài viên là chủ thể quản lý tài sản của Công ty bị tuyên bố phá sản là không đúng, làm mất quyền yêu cầu của bên bảo lãnh được quy định tại Điều 367 Bộ luật dân sự năm 2005 “Khi bên bảo lãnh đã hoàn thành nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ của mình trong phạm vi bảo lãnh”, Hội đồng xét xử thấy: Mặc dù chủ thể là Công ty Đại Trường Phát đã bị tuyên bố phá sản và được xác định còn các khoản nợ đảm bảo. Và tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp yêu cầu bàn giao tài sản để đảm bảo xử lý các khoản nợ của Công ty phát sinh trước đó nên Tòa cấp sơ thẩm xác định Công ty Đại Trường Phát là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Quản tài viên là người quản lý tài sản của D1 nghiệp phá sản theo luật định nên không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng BIDV và vợ chồng ông D, bà Th, ông D1, bà L. Trong trường hợp nếu sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ, xét thấy tài sản của Công ty bị tuyên bố phá sản vẫn còn thì bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu thực hiện lại nghĩa vụ của người được bảo lãnh theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Xét kháng cáo của các bị đơn cho rằng Hợp đồng thế chấp vô hiệu do giả tạo, bên được bảo lãnh không biết hợp đồng này, bên thế chấp không ký vào hợp đồng, tên hợp đồng phải là hợp đồng bảo lãnh chứ không phải là hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp không quy định đảm bảo cho khoản vay cụ thể nào, hợp đồng vi phạm về hình thức...Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa, ông D, ông D1 khẳng định vợ chồng ông là người trực tiếp ký vào hợp đồng thế chấp và ký vào các hợp đồng sửa đổi bổ sung, phụ lục hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, do các bên có năng lực hành vi dân sự thực hiện. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Nội dung hợp đồng không vi phạm

điều cấm, không vi phạm đạo đức xã hội. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của các bị đơn cho rằng hợp đồng thế chấp (số 01 và 02) vô hiệu là không có căn cứ.

[2.5]. Nội dung kháng cáo của các bị đơn cho rằng hiện tại khu tập thể nhà máy nhôm tại thửa đất 76, tờ bản đồ 74 là tài sản của D1 nghiệp bị tuyên bố phá sản nhưng chưa được xử lý nhưng Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp là không có căn cứ và trước đó nguyên đơn đã có đơn rút đơn khởi kiện nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đình chỉ vụ án mà vẫn giải quyết vụ việc là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử thấy:

+ Đối với khu tập thể nhà máy nhôm tại thửa đất số 76, tờ bản đồ 74 địa chỉ tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo thông báo số 11/TB/2022/QTV ngày 22/4/2022 của Quản tài viên về kết quả quản lý, thanh lý tài sản của Tổng công ty CP khoáng sản và công nghiệp Đ thì tài sản này chưa được tổ chức bán đấu giá, thanh lý do tài sản này đã được thu hồi một phần và chờ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền trả lời về việc đồng ý gia hạn thời gian thuê đất để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng trúng đấu giá sau này. Tuy nhiên, tại bản số 2085/STNMT-QLĐĐ ngày 25/8/2022 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình thì thửa đất 76, tờ bản đồ số 74 phường Bắc Lý nói trên sẽ bị nhà nước thu hồi, tài sản gắn liền với đất do người có tài sản tự xử lý, Nhà nước không bồi thường tài sản gắn liền với đất khi thu hồi đất theo quy định. Do đó, kháng cáo về nội dung tài sản trên đất tại thửa đất 76, tờ bản đồ 74 phường Bắc Lý của công ty Đại Trường Phát chưa được xử lý là không có căn cứ.

+ Đối với nội dung kháng cáo cho rằng nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng Tòa cấp sơ thẩm vẫn giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 27/02/2023, Ngân hàng D có đơn rút yêu cầu khởi kiện (BL 785). Tuy nhiên trong cùng ngày Ngân hàng BIDV đồng thời có đơn rút đơn yêu cầu (BL 284). Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình giải quyết vụ án mà không đình chỉ vụ án là có căn cứ.

Từ những nhận định từ [2.1] , [2.2], [2.3] , [2.4] , [2.5], Hội đồng xét xử thấy không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[3]. Án phí Dân sự phúc thẩm: Các bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định. Tuy nhiên, ông D, bà Th , ông D1 là người trên 60 tuổi có đơn xin được miễn án phí nên được miễn án phí DSPT. Bà L phải chịu án phí DSPT theo luật định.

[4]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th ; Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L , giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của TAND thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 119, 124, 155, 292, 293, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 321, khoản 2 Điều 322, khoản 7 Điều 323, Điều 398, 401, 402, 407, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 47 Luật Công chứng năm 2006; các Điều 106, 107, 130 Luật Đất đai năm 2003; các điều 6, 7, 9, 17 Nghị quyết số 42/2017/QH 14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội; khoản 1 Điều 2, khoản 2 Điều 9, Điều 10 Nghị quyết số 03/2018 ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 1 Điều 7 Thông tư số 19/2013/TT-NHNN ngày 06/9/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về việc mua, bán và xử lý nợ xấu của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D:

+ Xử buộc ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Số 43 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Mỹ (nay là phường Đồng Hải), thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3101050069, số hồ sơ gốc ĐM0069 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/7/1997 mang tên ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký kết giữa bên thế chấp: Ông Lê Văn D và bà Văn Thị Th và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký ngày 28/11/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký ngày 11/12/2012 để đảm bảo cho nghĩa vụ của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại Ngân hàng TMCP D .Tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3101050069; hồ sơ gốc số: ĐM 0069 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/7/1997 cho ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th

+ Xử buộc ông Lê Văn D1, bà Nguyễn Thị Hồng L bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 131, địa chỉ thửa đất: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 407137, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01646 QSDĐ/2476/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Hới (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới), tỉnh Quảng Bình cấp ngày 27/8/2004 cho hộ ông, bà Lê Văn D1 , Võ Thị Hồng L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký kết giữa bên thế chấp: Ông Lê Văn D1 và bà Võ Thị Hồng L và bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC

ngày 26/10/2010 được ký ngày 28/11/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 được ký ngày 11/12/2012 để đảm bảo cho nghĩa vụ của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại Ngân hàng TMCP D Trường hợp các ông bà Lê Văn D, Văn Thị Th và ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L không bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP D thì Ngân hàng TMCP D có quyền đề nghị các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho kê biên, phát mại tài sản thế chấp bảo đảm trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP D. Toàn bộ số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của Tổng Công ty Cổ phần Khoáng sản và Công nghiệp Đại Trường Phát tại Ngân hàng TMCP D, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng TMCP D.

Tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3101050069: Đất ở: Tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02, diện tích 105,2m², hình thức sử dụng riêng 105,2m²; nhà ở: địa chỉ số 43 đường Lý Thường Kiệt, phường Đồng Mỹ (nay là phường Đồng Hải), Đồng Hới, Quảng Bình, tổng diện tích sử dụng: 188,9m², diện tích xây dựng: 82,3m², kết cấu nhà tường gạch, mái bê tông, số tầng: Hai; hồ sơ gốc số: ĐM 0069 do UBND tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/7/1997 cho ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th.

Tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y 407137, tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 131; địa chỉ thửa đất: Phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; diện tích 1216,9m² (diện tích đất ở 200,0m², diện tích đất vườn 1016,9m²); thời hạn sử dụng: Lâu dài, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01646 QSDĐ/2476/QĐ-UB do UBND thị xã Đồng Hới cấp ngày 02/8/2004 cho hộ ông bà Lê Văn D1, Võ Thị Hồng L.

1.2. Về yêu cầu phản tố của các bị đơn:

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D1 bà Võ Thị Hồng L về yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2010/HĐTC ngày 26/10/2010 giữa ông Lê Văn D1, bà Võ Thị Hồng L và Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Quảng Bình là vô hiệu.

2. Về án phí Dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn D, bà Văn Thị Th, ông Lê Văn D1. Bà Võ Thị Hồng L phải chịu 150.000 đồng tiền án phí DSPT nhưng được khấu trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001379 ngày 26/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Từ Thị Hải Dương