TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 151/2024/KDTM-ST
Ngày 27/9/2024
V/v: Yêu cầu hủy hợp đồng công chứng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trí
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Ông Võ Văn Tốt
2/ Ông Nguyễn Văn Tiên
Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thống - cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 tham gia phiên tòa: Bà Lường Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Tp . Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 118/2019/TLST-KDTM ngày 12/12/2019 về việc " Yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1357/2024/QĐXXST-DS ngày 19/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1561/2024/QĐST-DS ngày 09/9/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đức H, sinh năm 1954; (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: số B đường T, phường T, quận T, Tp ..

- Bị đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: A P, phường C, quận P, Tp ..

Đại diện uỷ quyền: Ông Võ Minh N (Có mặt);

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1./ Công ty TNHH T2

Địa chỉ: KM03, khu công nghiệp M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang K

Địa chỉ: 1 P, Phường A, quận T, Tp ..

Đại diện uỷ quyền của Công ty TNHH T2 : Ông Bùi Văn T, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: 3 M, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2./ Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: D N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc P (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 29/5/2017, nguyên đơn ông Trần Đức H trình bày:*

Ngày 24/6/2010 ông H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh với Ngân hàng TMCP Đ để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T2 với Ngân hàng TMCP Đ theo hợp đồng tín dụng số H.0064/NT ngày 23/6/2010, với tài sản thế chấp là:

1./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02882/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/5/2008 cho ông Trần Đức H.

2./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00153/2BQSDĐ/1886.QLĐTQ12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 04/6/2004 cho ông Trần Đức H.

3./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02520 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 07/02/2002 cho bà Tô Thị T1 đã cập nhật sang tên ông Trần Đức H.

Tuy nhiên, sau khi khoản vay của Công ty TNHH T2 đã được thanh toán xong cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ không trả lại các Giấy chứng nhận nêu trên cho ông mà Công ty TNHH T2 lại tiếp tục ký hợp đồng tín dụng khác với Ngân hàng TMCP Đ và lại thế chấp tiếp tục các tài sản nêu trên của ông mà ông không hề hay biết, nên ông khởi kiện, yêu cầu Toà án:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông H, bên vay là Công ty TNHH T2.

- Ra quyết định giải chấp hợp đồng thế chấp nêu trên và trả lại cho ông các tài sản đã thế chấp bao gồm:

1./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02882/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/5/2008 cho ông Trần Đức H.

2./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00153/2BQSDĐ/1886.QLĐTQ12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 04/6/2004 cho ông Trần Đức H.

3./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02520 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 07/02/2002 cho bà Tô Thị T1 đã cập nhật sang tên ông Trần Đức H.

Đến ngày 21/11/2023, ông Trần Đức H có Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, ông xác định lại người bị kiện là Ngân hàng TMCP Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH T2. Và ông yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010 của Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông, bên vay là Công ty TNHH T2.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ trả lại cho ông các tài sản đã thế chấp bao gồm:

1./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02882/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/5/2008 cho ông Trần Đức H.

2./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00153/2BQSDĐ/1886.QLĐTQ12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 04/6/2004 cho ông Trần Đức H.

3./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02520 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 07/02/2002 cho bà Tô Thị T1 đã cập nhật sang tên ông Trần Đức H.

** Bị đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày:*

Công ty TNHH T2 có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ theo hợp đồng tín dụng số H.0064/NT ngày 23/6/2010, số tiền vay là 4.000.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ngày 24/6/2010 ông Trần Đức H có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh với Ngân hàng TMCP Đ để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T2, với tài sản thế chấp là:

1./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02882/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/5/2008 cho ông Trần Đức H.

2./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00153/2BQSDĐ/1886.QLĐTQ12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 04/6/2004 cho ông Trần Đức H.

3./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02520 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 07/02/2002 cho bà Tô Thị T1 đã cập nhật sang tên ông Trần Đức H.

Kể từ ngày 28/12/2013, Công ty TNHH T2 không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đề nghị Toà án nhân dân Quận 12 buộc Công ty TNHH T2 phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nếu Công ty TNHH T2 không có khả năng chi trả thì đề nghị Toà án tuyên phát mãi tài sản thế chấp của ông Trần Đức H để thu hồi nợ.

Theo nội dung công văn số 384/HMH ngày 29/8/2024 của Ngân hàng TMCP

Đ gửi đến Tòa án nhân dân Quận 12 thì Ngân hàng TMCP Đ sau đó còn tiếp tục ký với Công ty TNHH T2 30 hợp đồng tín dụng khác từ ngày 14/5/2013 đến ngày 07/4/2016 với tổng số nợ gốc hiện tại mà Công ty TNHH T2 còn nợ tại Ngân hàng TMCP Đ tạm tính đến ngày 05/7/2024 là 1.454.070.700.176 đồng, lãi trong hạn 131.058.753.473đồng, lãi quá hạn 770.985.883.347 đồng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan* Công ty TNHH T2 *(Đại diện theo pháp luật ông Trần Quang K) trình bày:*

Ông không có ý kiến về việc ông Trần Đức H kiện Ngân hàng TMCP Đ. Về việc kiện Ngân hàng TMCP Đ huỷ hợp đồng thế chấp, đòi lại giấy tờ nhà, đúng hay sai ông không rõ, còn việc ông Trần Đức H bảo lãnh thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP Đ để bảo lãnh cho Công ty TNHH T2 phải có nguyên nhân, không bao giờ không có nguyên nhân ông Trần Đức H đưa tài sản vào bảo lãnh cho Công ty TNHH T2. Ông yêu cầu việc này phải làm rõ.

Tại phiên toà, đại diện uỷ quyền của Công ty TNHH T2 là ông Bùi Văn T trình bày cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Ngày 24/6/2024 Ngân hàng TMCP Đ có yêu cầu Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba đối với các tài sản sau:

1./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02882/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/5/2008 cho ông Trần Đức H.

2./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00153/2BQSDĐ/1886.QLĐTQ12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 04/6/2004 cho ông Trần Đức H.

3./ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02520 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 07/02/2002 cho bà Tô Thị T1 đã cập nhật sang tên ông Trần Đức H và các tài liệu hồ sơ kèm theo.

Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành thì thành phần hồ sơ công chứng của Ngân hàng TMCP Đ là đầy đủ nên Phòng C1 đã thụ lý giải quyết hồ sơ, công chứng viên soạn thảo hợp đồng cho các bên ký kết. Các bên đã đọc và đồng ý ký tên, đóng dấu vào hợp đồng, nên việc công chứng viên Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ ba là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định pháp luật. Do đó, Phòng C1 đề nghị Toà án nhân dân Quận 12 giải quyết vụ kiện theo quy định pháp

luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không phát biểu ý kiến về việc giải quyết nội dung vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp với nhau về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010 của Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh mà các bên đã ký kết nên đây là quan hệ "Yêu cầu huỷ hợp đồng công chứng".

Các phần đất tranh chấp theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Đức H tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo Khoản 1 Điều 35 và Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn ông Trần Đức H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng công chứng, buộc bị đơn Ngân hàng TMCP Đ trả lại cho ông các tài sản đã thế chấp nên đây là yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu thuộc quy định tại Khoản 2 Điều 155 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ kiện này.

- Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Đức H; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án căn cứ Điều 227, khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt ông Trần Đức H, Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

2. Về các yêu cầu của các đương sự :

** Về yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Đức H:*

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010:

Hợp đồng này được lập ra là nhằm mục đích ông Trần Đức H dùng 03 tài sản thuộc quyền sở hữu của ông thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH T2 theo theo hợp đồng tín dụng số H.0064/NT ngày 23/6/2010, số tiền vay là 4.000.000.000đ.

Do vậy, có cơ sở để xác định rằng giữa các bên có thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng thế chấp, việc thực hiện này hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện, nên cần phải ghi nhận.

Tại Điều 2: Nghĩa vụ được bảo đảm hợp đồng thế chấp có quy định: " *Tổng*

giá trị nghĩa vụ được bảo đảm đối với các khoản nợ gốc và/hoặc số dư bảo lãnh (chưa kể lãi, phí và các khoản phải trả khác) tại một thời điểm bất kỳ, tối đa là 4.000.000.000đ"

Tại điểm 4.1.2, Khoản 4.1 Điều 4 hợp đồng thế chấp có quy định về nghĩa vụ của bên A (tức Ngân hàng TMCP Đ): *" Giao lại các giấy tờ về tài sản đảm bảo cho bên B (tức ông Trần Đức H) khi bên C (tức Công ty TNHH T2) hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay hoặc khi các bên thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác đã có hiệu lực thi hành"*

Tại điểm 5.2.3, Khoản 5.2 Điều 5 hợp đồng thế chấp có quy định về quyền của bên B (tức ông Trần Đức H): *" Nhận lại bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng tài sản thế chấp khi bên C (tức Công ty TNHH T2) hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay hoặc khi các bên thỏa thuận thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác đã có hiệu lực thi hành".*

Theo như các quy định tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày ngày 24/6/2010 vừa được viện dẫn nêu trên thì nếu Công ty TNHH T2 đã trả nợ xong cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ phải có nghĩa vụ giao lại giấy tờ các giấy tờ về tài sản đảm bảo cho ông Trần Đức H và ông H có quyền được nhận lại bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng tài sản thế chấp.

Theo biên bản xác minh do Cơ quan Cảnh sát Điều tra Bộ C2 lập ngày 6/6/2019 (bút lục số 020029), nội dung 6, có ghi: *"Tất cả các hồ sơ vay từ ngày 25/3/2013 trở về trước, Công ty TNHH T2 đều đã trả nợ gốc và lãi theo đúng các hợp đồng đã ký kết"*

Căn cứ Biên bản xác minh nêu trên thì có thể hiểu được rằng khoản vay của Công ty TNHH T2 theo theo hợp đồng tín dụng số H.0064/NT ngày 23/6/2010 tại Ngân hàng TMCP Đ với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010 đã thực hiện xong.

Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Đ không trả lại giấy tờ về tài sản đảm bảo cho ông H, mà Ngân hàng TMCP Đ sau đó còn tiếp tục ký với Công ty TNHH T2 30 hợp đồng tín dụng khác từ ngày 14/5/2013 đến ngày 07/4/2016 với tổng số nợ gốc hiện tại mà Công ty TNHH T2 còn nợ tại Ngân hàng TMCP Đ tạm tính đến ngày 05/7/2024 là 1.454.070.700.176 đồng, lãi trong hạn 131.058.753.473đồng, lãi quá hạn 770.985.883.347 đồng, điều này là vi phạm nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Đức H được pháp luật bảo vệ.

Hợp đồng thế chấp cũng quy định nghĩa vụ được bảo đảm của ông H đối với các khoản nợ gốc và/hoặc số dư bảo lãnh (chưa kể lãi, phí và các khoản phải trả khác) tại một thời điểm bất kỳ, tối đa là 4.000.000.000đ, tuy nhiên việc Ngân hàng

TMCP Đ tiếp tục ký với Công ty TNHH T2 lại dùng tài sản đảm bảo của ông H để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng khác với số tiền vay rất cao gấp hơn trăm lần so với số tiền 4.000.000.000đ được quy định tại hợp đồng thế chấp là không tuân thủ quy định của hợp đồng.

Mặt khác, tài sản đảm bảo của ông H, nhưng ông H không nhận được bất kì thông báo nào từ Ngân hàng TMCP Đ về việc dùng các tài sản này của ông H để thế chấp khoản vay theo các hợp đồng tín dụng khác của Công ty TNHH T2 tại Ngân hàng TMCP Đ là xâm phạm đến quyền chiếm hữu, định đoạt tài sản của ông H.

Ông H chỉ dùng tài sản để thế chấp cho Công ty TNHH T2 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ trong năm 2010 và chỉ ký một lần duy nhất vào năm 2010. Như vậy, để các khoản vay của Công ty TNHH T2 với Ngân hàng TMCP Đ tại những hợp đồng tín dụng tiếp theo phát sinh hiệu lực thì các bên phải hoàn tất thanh lý, giải chấp đối với khoản vay năm 2010 và tiến hành ký lại hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng theo đúng thủ tục đối với các khoản vay sau này.

Trường hợp hợp đồng tín dụng đã hết giá trị pháp lý và không có sự đồng ý hoặc ký kết hợp đồng mới từ bên thế chấp tài sản là ông H thì Ngân hàng TMCP Đ không thể tự ý tiếp tục sử dụng tài sản thế chấp, trong trường hợp này là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định của pháp luật Việt Nam về tín dụng và đảm bảo tín dụng, mỗi hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản là riêng biệt và có giá trị trong khuôn khổ điều kiện, thời hạn được quy định trong hợp đồng. Khi hợp đồng tín dụng kết thúc hoặc hết hạn, mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đó cũng chấm dứt, trừ khi các bên có những thỏa thuận khác được ghi nhận trong hợp đồng mới hoặc phụ lục hợp đồng.

Việc Ngân hàng TMCP Đ tiếp tục cho Công ty TNHH T2 vay dựa trên tài sản thế chấp đó mà không có sự thỏa thuận mới từ bên thế chấp tài sản là ông H, là vi phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của họ là hành vi vi phạm pháp luật. Ngân hàng TMCP Đ cần phải có sự đồng ý của bên thế chấp là ông H hoặc phải ký kết hợp đồng thế chấp mới nếu muốn tiếp tục sử dụng tài sản đó làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tiếp theo.

Do vậy, việc Ngân hàng TMCP Đ tiếp tục cho Công ty TNHH T2 vay tín dụng trong những năm tiếp theo dựa vào tài sản của ông H là trái quy định pháp luật.

Tuy nhiên, yêu cầu của ông Trần Đức H về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông, bên vay là Công ty TNHH T2 là không đúng. Để đảm bảo quyền

lợi chính đáng của ông H thì cần phải tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ, Công ty TNHH T2 và ông Trần Đức H tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại các tài sản đảm bảo cho ông H.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức H.

- Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ:

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Ngân hàng TMCP Đ chỉ trình bày ý kiến của mình mà không làm Đơn yêu cầu độc lập hoặc Đơn phản tố theo quy định để Tòa án xem xét, vì thế yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ buộc Công ty TNHH T2 trả nợ gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Ngân hàng TMCP Đ có quyền khởi kiện Công ty TNHH T2 để đòi nợ gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên tại một vụ kiện khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm :

- Do yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Đức H được chấp nhận nên phía bị đơn Ngân hàng TMCP Đ phải chịu án phí là 300.000đ.

- Ông Trần Đức H phải chịu án phí là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, Điều 134, 689 của Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 26, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức H:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010 của Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thứ ba số H0048-10/HĐTC ngày 24/6/2010 của Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng TMCP Đ, với bên vay là Công ty TNHH T2, bên thế chấp tài sản đảm bảo là ông Trần Đức H.

- Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm trả lại các tài sản đã nhận thế chấp bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H02882/13 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 28/5/2008 đứng tên ông Trần Đức H;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00153/2BQSDĐ/1886.QLĐTQ12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 04/6/2004 đứng tên ông Trần Đức H;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02520 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 07/02/2002 cho bà Tô Thị T1 đã cập nhật sang tên ông Trần Đức H

cho ông Trần Đức H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu Ngân hàng TMCP Đ không thực hiện việc giao trả lại các Giấy chứng nhận nêu trên cho ông Trần Đức H thì ông H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận mới các giấy chứng nhận nêu trên.

2./ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ngân hàng TMCP Đ chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Đức H phải chịu án phí là 300.000đ, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024471 ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12. Ông Trần Đức H được nhận lại số tiền 2.700.000đ (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

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

4./ Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân Quận12 ;
- Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Trí