

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-PT.

Ngày: 14/02/2022

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và Hợp đồng thế chấp tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Quyết;

Ông Nguyễn Văn Ngữ;

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc G: Ông Nhữ Đức Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 14/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2021/TLPT- KDTM ngày 23/4/2021 về việc tranh chấp: “Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2020/KDTM-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2021/QĐ-PT ngày 23/6/2021; Thông báo thay đổi lịch phiên tòa và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V, (VPBank).

Địa chỉ: Số 89 L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Trí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông Đỗ Văn K - Cán bộ xử lý nợ, (có mặt).

Ông Hoàng Thái S - Cán bộ xử lý nợ, (vắng mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH Một Thành Viên TV Tân H

Địa chỉ: Thôn Thanh V 1, xã Tân H, huyện L, tỉnh Bắc G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Tr – Giám đốc Công ty, (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh Tr, sinh năm 1958, (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Thanh Văn, xã Tân H, huyện L, tỉnh Bắc G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân H sinh năm 1984, có địa chỉ số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

2. Cụ Trần Minh Nh, sinh năm 1927, (đã chết);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ Nh:

2.1 Cụ Bàn Thị M, sinh năm 1934, vợ cụ Nh, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

2.2. Bà Trần Thị Ch, không rõ năm sinh, (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thành phố Hải Phòng, (không rõ địa chỉ cụ thể);

2.3. Ông Trần Minh Tr, sinh năm 1958, (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn Thanh V, xã Tân H, huyện L, tỉnh Bắc G.

2.4. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1960, (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Th, (đều vắng mặt).

2.4.1. Chồng bà Th: Ông Phạm Viết Kh sinh năm 1959.

2.4.1. Con bà Th: Anh Phạm Minh T sinh năm 1989;

2.4.2. Con bà Th: Anh Phạm Đức A1 sinh năm 1995.

Đều có nơi cư trú: Phòng 306, đường 6, khu A, Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

2.5. Bà Trần Thị L, không rõ năm sinh, (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thành phố Hải Phòng, (không rõ địa chỉ cụ thể);

2.6. Ông Trần Nhật T1, sinh năm 1961, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 6, ngõ 44, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

2.7. Ông Trần Nhật T2, sinh năm 1969, (vắng mặt);

Nơi cư trú cuối cùng: Số 12A, phố Phạm Thế H, phường Thắng T, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, (hiện nay không rõ địa chỉ cụ thể).

3. Cụ Bàng Thị M, sinh năm 1934, vợ cụ Nh, (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ cụ Bàng Thị M: Anh Đào Quang D1, sinh năm 1987, (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2020), (vắng mặt):

Địa chỉ: Số nhà 10/23/211 đường Tôn Đức Thắng, phường An Dương, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

4. Ông Trần Nhật T1, sinh năm 1961, (vắng mặt);

5. Bà Trần Bích A2, sinh năm 1966, (vắng mặt);

6. Anh Trần Nhật Th1, sinh năm 1989, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Bích A, anh Trần Nhật Th1: Ông Trần Nhật T1, (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020 và ngày 16/6/2020, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 6, ngõ 44, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

6. Văn phòng Công chứng Gia Ph, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 43, đường Trần Ph, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

7. Ủy ban nhân dân quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Chương – Phó Chủ tịch, (Văn bản ủy quyền số 29 ngày 25/11/2020), (có đơn xin vắng mặt);

8. Ông Trần Nhật T2, sinh năm 1969, (vắng mặt);

Nơi cư trú cuối cùng: Số 12A, phố Phạm Thế H, phường Thắng T, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, (hiện nay không rõ địa chỉ cụ thể).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V do ông Hoàng Thái S là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Ngày 25/8/2014, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V – Chi nhánh Bắc G (viết tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H (viết tắt là

Công ty Tân H) ký Hợp đồng tín dụng số 180814-1372308-01-SME, hạn mức tín dụng 2,5 tỷ đồng. Phương thức giải ngân, bản vay ký kế ước nhận nợ.

Để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng trên, trước đó là ngày 21/8/2014, Ngân hàng và ông Trần Minh Tr đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản, (số công chứng 4467/2014).

Tài sản thế chấp cụ thể là: Quyền sử dụng 68,38m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số MT-35, địa chỉ: Số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BH 381019, số vào sổ cấp GCN: CH 06303 do UBND quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng cấp cho vợ chồng ông Trần Nhật T1 và bà Trần Bích A2 ngày 13/01/2012, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng chỉnh lý trang 4 mang tên ông Trần Minh Tr ngày 23/4/2012 (theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được Văn Phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận ngày 23/3/2012).

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp về nghĩa vụ được bảo đảm được quy định như sau: “ 1. Tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ - bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí... và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác của Công ty TNHH Một thành viên Tân H (trong hợp đồng này gọi là Bên vay) đối với bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng ký giữa bên Ngân hàng và Bên vay trong khoảng thời gian kể từ ngày 21/8/2014 đến ngày 21/8/2019. Để tránh hiểu lầm, các bên thống nhất rằng đây là khoảng thời gian mà trong đó các Hợp đồng, văn bản tín dụng được ký kết, không phải là thời hạn vay/cấp tín dụng theo từng Hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng cụ thể...

4. Việc thế chấp tài sản nêu trên có hiệu lực cho đến khi Bên vay thực tế thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ phát sinh theo các Hợp đồng, văn bản tín dụng nêu trên và Bên ngân hàng đã thực hiện các thủ tục giải chấp tài sản. Nếu Bên vay còn bất kỳ khoản nợ hoặc nghĩa vụ nào đối với Bên Ngân hàng, tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 hợp đồng này tiếp tục bảo đảm cho đến khi Bên vay thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ đối với bên Ngân hàng. Các bên đồng ý rằng, bên Ngân hàng trong hợp đồng này được hiểu là Hội sở chính, Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V – Chi nhánh Hải Phòng hay bất kỳ Chi nhánh, Phòng giao dịch nào của Bên Ngân hàng.”

Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

Sau đó Công ty đã trả hết tiền cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 180814-1372308-01-SME, nhưng Công ty vẫn không xóa thế chấp. Ngân hàng vẫn giữ Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Tr.

Ngày 17/9/2015, Ngân hàng và Công ty lại ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 160915-1372308-01-SME, hạn mức tín dụng 2,5 tỷ đồng. Phương thức giải ngân, bên vay ký kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo vẫn theo Hợp đồng thế chấp tài sản, được ký kết giữa Ngân hàng và ông Tr ngày 21/8/2014, (số công chứng 4467/2014).

Sau đó Công ty đã trả hết tiền cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 160915-1372308-01-SME, nhưng Công ty vẫn không xóa thế chấp. Ngân hàng vẫn giữ Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Tr.

Ngày 30/9/2016, Ngân hàng và Công ty lại ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 290926-1372308-01-SME có nội dung: Ngân hàng đồng ý cấp cho Công ty Tân H hạn mức tín dụng là 2.500.000.000 VNĐ, thời hạn của hạn mức là 12 tháng tính từ ngày 30/9/2016, mục đích sử dụng tiền vay là bổ sung vốn lưu động để thanh toán tiền mua gỗ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong các kế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, phương thức cho vay là cho vay theo hạn mức tín dụng; thời hạn và phương thức trả nợ được quy định cụ thể trong các kế ước nhận nợ; biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp và các biện pháp, tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Bên Ngân hàng với Bên vay hoặc Bên thứ ba.

Ngày 29/8/2017, Ngân hàng giải ngân cho Công ty Tân H vay số tiền 900.000.000 đồng theo Kế ước nhận nợ số 290817-1372308- 01- SME, thời hạn vay 06 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân số tiền 900 triệu đồng (tức ngày 30/8/2017);

Ngày 01/9/2017, Ngân hàng giải ngân cho Công ty Tân H vay số tiền 1.270.000.000 đồng theo Kế ước nhận nợ số 010917-1372308-01-SME; thời hạn vay 06 tháng từ ngày 01/9/2017 đến ngày 01/3/2018.

Các Kế ước nhận nợ đều ghi rõ: Mục đích sử dụng vốn là thanh toán tiền mua gỗ; phương thức giải ngân: Chuyển khoản; lãi suất cơ bản tại thời điểm giải

ngân là 10,5%/năm; thời hạn trả nợ là trả nợ gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay, trả nợ lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 25/12/2019, Công ty Tân H đã trả cho Ngân hàng được 207.013.311 đồng tiền gốc và 110.695.144 đồng tiền lãi của khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 290926-1372308-01-SME ngày 30/9/2016. Công ty Tân H vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi từ ngày 01/3/2018.

Ngày 21/10/2016, Công ty Tân H ký giấy đề nghị kèm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm, đề nghị Ngân hàng phát hành thẻ tín dụng MasterCard, hạng thẻ Business Platinum, hạn mức tín dụng thẻ đề nghị 273.345.000VNĐ, mục đích sử dụng là chi cho các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Cùng ngày 21/10/2016, Ngân hàng đã ký chấp thuận đồng ý phát hành thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm cho Công ty Tân H với hạn mức tín dụng thẻ 273.345.000 đồng, thời hạn hạn mức tín dụng thẻ là 12 tháng, hạng thẻ Business Platinum, mức lãi suất 22%/năm, lãi suất quá hạn là 150%. Ngày 26/10/2016, Công ty Tân H đã thực tế rút tiền từ tài khoản nêu trên. Tính đến ngày 11/7/2018 số tiền còn nợ theo thẻ là 28.401.646 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 290926-1372308-01-SME ngày 30/9/2016, tại Hợp đồng tín dụng này, ông Tr vẫn đồng ý dùng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 68,38m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số MT-35, địa chỉ: Số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa ông Tr với Ngân hàng từ ngày 21/8/2014 vì Hợp đồng thế chấp tài sản vẫn còn hiệu lực trong thời gian từ ngày 21/8/2014 đến ngày 21/8/2019.

Tài sản thế chấp nêu trên không đảm bảo cho khoản vay theo giấy đề nghị kèm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm ngày 21/10/2016.

Cùng ngày 30/9/2016, ông Trần Minh Tr ký Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL với Ngân hàng có nội dung: Ông Tr dùng toàn bộ tài sản của mình để bảo lãnh cho Công ty Tân H vay tiền của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 290926-1372308-01-SME ngày 30/9/2016 và các Hợp đồng, văn bản tín dụng khác ký giữa Công ty Tân H và Ngân hàng Việt Nam Thịnh V.

Do Công ty Tân H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị những vấn đề sau:

- Buộc Công ty Tân H phải trả cho Ngân hàng toàn bộ tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn đến ngày 28/12/2020 cụ thể là:

Số tiền Công ty phải trả cho Ngân hàng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 290926-1372308-01SME ngày 30/9/2016 (theo 02 khế ước nhận nợ) là 2.916.775.364 đồng, (trong đó nợ gốc là 1.962.986.689 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.593.917 đồng, nợ lãi quá hạn là 952.194.758 đồng);

Ngoài ra Ngân hàng còn đề nghị số tiền Công ty phải trả cho Ngân hàng theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm tính từ ngày 21/10/2016 đến ngày 11/7/2018 là 28.401.646 đồng. Từ ngày 11/7/2018 đến nay Công ty không yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền vay này.

Nếu Công ty Tân H không trả được nợ cho Ngân hàng hoặc trả nợ không đầy đủ theo Hợp đồng tín dụng số 290926-1372308-01SME ngày 30/9/2016, Ngân hàng đề nghị kê biên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ và buộc ông Trần Minh Tr thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để trả nợ thay cho Công ty Tân H theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL ngày 30/9/2016 mà ông Tr đã ký kết với Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, cụ Nh, cụ M là bố mẹ ông Tr, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Tr với Ngân hàng là vô hiệu, nhưng Ngân hàng không đồng ý vì lý do: Tài sản thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản cho cá nhân ông Trần Minh Tr. Việc thế chấp tài sản giữa 2 bên là tự nguyện, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tại Giấy cam kết ngày 03/9/2015 và ngày 30/9/2016, ông Tr đã cam kết với Ngân hàng là: Nhà đất mà ông Tr đã thế chấp cho Ngân hàng là tài sản riêng của ông Tr, ông Tr chỉ cho cụ M, cụ Nh mượn để ở. Trong quá trình Công ty vay tiền của Ngân hàng, ông Tr không khai về việc tài sản thế chấp là của cụ M và cụ Nh.

Bị đơn là Công ty TNHH Một Thành Viên TV Tân H do ông Trần Minh Tr là người đại diện theo pháp luật đã trình bày: Ông là Giám đốc Công ty TNHH Một Thành Viên TV Tân H (gọi tắt là Công ty Tân H). Ngày 30/9/2016, Công ty Tân H và Ngân hàng Việt Nam Thịnh V – Chi nhánh Bắc G ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 290926-1372308-01SME với hạn mức tín dụng là 2.500.000.000 VNĐ đồng. Ngày 29/8/2017 và ngày 01/9/2017 Công ty Tân H được Ngân hàng giải ngân tổng số tiền 2.170.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ.

Về thời hạn vay, lãi suất, mục đích vay, khoản tiền vay gốc và tiền nợ lãi của Công ty đối với Ngân hàng như đại diện của Ngân hàng trình bày là đúng.

Ngày 21/10/2016, Công ty Tân H ký giấy đề nghị kèm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm đề nghị Ngân hàng Thịnh Vượng phát hành thẻ tín dụng MasterCard, hạng thẻ Business Platium, hạn mức tín dụng thẻ đề nghị 273.345.000VNĐ, mục đích sử dụng là chi cho các hoạt động kinh doanh của Công ty. Cùng ngày 21/10/2016, Ngân hàng đã ký chấp thuận đồng ý phát hành thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm cho Công ty Tân H với hạn mức tín dụng thẻ 273.345.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng nêu trên, ông là Giám đốc Công ty đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản và ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng là đúng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan (02 khế ước nhận nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 290926-1372308-01SME ngày 30/9/2016; Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng ngày 21/10/2016) thì Công ty đồng ý. Nhưng hiện nay Công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên ông đề nghị Ngân hàng miễn lãi và cho Công ty trả dần tiền gốc.

Về việc Ngân hàng đề nghị kê biên phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ thì Công ty không đồng ý vì: Trong tổng diện tích đất 68,38m² mà ông đã thế chấp cho Ngân hàng thì có 28m² đất là của cụ Nh, cụ M

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Minh Tr trình bày: Ngày 21/8/2014, cá nhân ông và Ngân hàng Thịnh Vượng ký Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng bảo lãnh tài sản như đại diện cho Ngân hàng đã khai là đúng:

Việc ông ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản là hoàn toàn tự nguyện. Ông không có ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp. Nhà đất và toàn bộ tài sản trên đất không thay đổi, biến động gì so với thời điểm thế chấp.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông được Nhà nước cấp 68,38m² đất nhưng thực tế thì ông chỉ có quyền sử dụng 40,38m² đất, phần diện tích đất còn lại 28m² là của bố mẹ ông là cụ Trần Minh Nh và cụ Bàng Thị M.

Nguồn gốc 28m² đất là của bố mẹ ông nhận chuyển nhượng lại của người khác từ trước năm 1997. Sau khi bố mẹ ông mua đất đã làm nhà 01 tầng và bố mẹ ông đã ở từ đó đến nay. Ngày 25/3/1997, Sở địa chính Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất mang tên cụ Nh và cụ M. Nhưng từ đó đến nay cụ Nh và cụ M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2012, em trai của ông là ông Trần Nhật T1 đã mua của Nhà nước phần đất có nhà ở có diện tích 38,3m² tại địa chỉ 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng sát cạnh với đất và nhà của bố mẹ ông. Tháng 01/2012, Ủy ban nhân dân quận Ngô Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà ở nêu trên cho vợ chồng ông T1, bà Trần Bích A2 cùng con trai ông T1 là anh Trần Nhật Th2. Do phần nhà ở 38,3m² của ông T1 nằm sát với phần đất có diện tích 28m² của bố mẹ ông, nên khi ông T1 làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu thì Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần diện tích đất ở 28m² của cụ Nh, cụ M gộp vào phần đất 38,3m² của vợ chồng ông T1. Cụ Nh, cụ M và ông có biết nhưng không ai có ý kiến gì. Sau đó anh T1, chị A2 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông trong đó có cả phần diện tích đất 28m² của cụ Nh, cụ M.

Sau khi ông nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông T1, bố mẹ ông vẫn ở cùng ông trên diện tích đất này. Khi ông ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng thì bố mẹ ông không biết. Ngân hàng cũng không thông báo cho bố mẹ ông. Nay, cụ Nh và cụ M không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là 28m² đất này thì ông cũng đồng ý với ý kiến của cụ Nh và cụ M.

Đối với Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL mà ông đã ký kết với Ngân hàng thì ông không có ý kiến gì. Ông đồng ý với đề nghị của Ngân hàng về việc đề nghị ông phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng.

Cụ Trần Minh Nh và cụ Bằng Thị M do anh Đào Quang D1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Quyền sử dụng 28m² đất ở tại địa chỉ số 16, phố Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng (nay là số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng) là tài sản chung của cụ Nh, cụ M. Ngày 25/3/1997, Sở địa chính Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất cho cụ Trần Minh Nh. Sau đó vợ chồng cụ Nh đã xây nhà 1 tầng có đồ trần trên phần đất này. Từ năm 1997 đến nay, cụ Nh, cụ M vẫn sinh sống trên thửa đất này, hiện trạng đất và nhà không có gì

thay đổi. Cùng năm 1997, anh Trần Nhật T1 đã mua nhà ở tại tầng 1 nằm sát với phần đất có diện tích 28m² của cụ Nh cụ M. Ngày 13/01/2012, vợ chồng anh T1, chị Anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà có cả phần đất 28m² của cụ Nh, cụ M nhưng cụ Nh, cụ M không biết. Sau đó anh T1, chị Anh đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Tr. Diện tích 28m² đất của cụ Nh, cụ M nay đã bị ông Tr đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng pháp luật. Khi ông Tr dùng nhà đất nêu trên để thế chấp cho Ngân hàng thì cụ M, cụ Nh không biết.

Nay, cụ Nh, cụ M đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu đối với phần diện tích 28m² đất và tài sản gắn liền với phần đất này của cụ Nh, cụ M. Đề nghị Ngân hàng trả lại cho ông Trần Minh Tr Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Tr thực hiện các thủ tục chuyển trả lại cho cụ Nh, cụ M phần đất có diện tích 28m² đất ở tại địa chỉ số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

Ông Trần Nhật T1 và bà Trần Bích A2, anh Trần Nhật Th2 đều do ông Trần Nhật T1 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Vợ chồng ông T1, bà Anh là con trai và con dâu của cụ Nh và cụ M. Anh Thành là con của ông T1 và bà Anh. Vợ chồng ông bà và anh Thành đồng ý với lời khai của ông Tr, cụ Nh và cụ M. Nguồn gốc phần đất có diện tích 28m² đất ở tại địa chỉ số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng mà vợ chồng ông T1, bà Anh đã đứng tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ và đã chuyển nhượng cho ông Tr là của cụ Nh và cụ M, nhưng do Nhà nước đã cấp nhầm cho vợ chồng ông bà. Khi vợ chồng ông bà và ông Tr lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất này thì cụ Nh và cụ M có biết. Nay, vợ chồng ông bà và anh Thành không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của cụ Nh và cụ M.

Văn phòng công chứng Gia Ph do người đại diện đã trình bày: Ngày 21/8/2014, Văn phòng Công chứng Gia Phúc công chứng “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác” giữa bên thế chấp là ông Trần Minh Tr với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V – Chi nhánh Hải Phòng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng. Ông Trần Minh Tr là chủ sử dụng, chủ sở hữu hợp pháp của toàn bộ bất động sản tại địa chỉ số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng nêu trên, có quyền thế chấp bất động sản trên

để đảm bảo cho nghĩa vụ của chính mình hoặc của người khác theo quy định pháp luật.

Đối chiếu các quy định của luật công chứng, các văn bản pháp luật có liên quan và hồ sơ yêu cầu công chứng do khách hàng cung cấp, việc chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng do ông Lê Ch1 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Ngày 13/01/2012, UBND quận Ngô Q thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sổ vào sổ cấp giấy CH06303) đối với thửa đất 115, tờ bản đồ MT- 35, số nhà 42A 12/16 đường Võ Thị S (nay số nhà mới là 42, đường Võ Thị S), phường Máy T, quận Ngô Q cho ông Trần Nhật T1 là đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự xuất trình bản phô tô Giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất (đã vào sổ số 168/GCN/ĐK ngày 25/3/1997) do Sở địa chính thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/3/1997 mang tên cụ Trần Minh Nh được quyền sử dụng 28m² đất ở. Nhưng hiện nay UBND quận Ngô Q không lưu trữ đối với tài liệu này nên không có cơ sở để trả lời Tòa án về vấn đề này.

Ông Trần Nhật T2 trình bày: Ông và các con ông là chị Trần Thị Nhật Tr1, chị Trần Thị Minh Tr2 là có thời gian ở nhờ ông Tr tại địa chỉ số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng nên ông và các con ông đã có tên trong Sổ hộ khẩu của của ông Trần Minh Tr. Ông và các con ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo Chứng minh thư của ông T2 thì nơi cư trú cuối cùng của ông T2 là: Số 12A, phố Phạm Thế H, phường Thắng T, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, (hiện nay không rõ địa chỉ cụ thể của ông T2).

Do có nội dung trên, bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2020/KDTM-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G đã áp dụng Điều 90; khoản 2 Điều 91; khoản 2, Điều 95; điểm a, khoản 3, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 349, Điều 350; Điều 355; Điều 715, Điều 716, Điều 717, Điều 718, Điều 719 và Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 361, 362, 363, 369 Bộ luật dân sự 2005; Điều 105, Điều 106, Điều 113 Luật đất đai năm 2003; khoản 1, Điều 30, điểm b, khoản 1, Điều 35; điểm g khoản 1, Điều 40; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1, khoản

3, Điều 228; khoản 2, Điều 244; Điều 271; khoản 1, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của cụ Trần Minh Nh và cụ Bàng Thị M về việc tuyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/8/2014 vô hiệu phần diện tích 28m² đất và tài sản gắn liền với diện tích 28m² đất.

2. Không chấp yêu cầu của cụ Trần Minh Nh và cụ Bàng Thị M về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 381019, số vào sổ cấp GCN: CH 06303 do UBND quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/01/2012.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V.

- Buộc Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H phải trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V số tiền tính đến ngày 28/12/2020 là 2.916.775.364 đồng (hai tỷ, chín trăm mười sáu triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm sáu mươi tư đồng) trong đó nợ gốc là 1.962.986.689 đồng, nợ lãi là 953.788.675 đồng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 290926-1372308-01-SME ngày 30/9/2016.

- Buộc Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H phải trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V số tiền nợ tính đến ngày 28/12/2020 theo Giấy đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm ngày 21/10/2016 là 28.041.646 đồng (hai mươi tám triệu, không trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi sáu đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H phải trả 45.990.367 đồng tiền phạt chậm trả lãi.

5. Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Tân H không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 290926-1372308-01-SME ngày 30/9/2016 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/8/2014, số công chứng 4467/2014 quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2014 để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất riêng diện tích 21,29m² và tài sản gắn liền với diện tích đất riêng này, nhà ở diện tích xây dựng 38,49m² tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số MT-35, địa chỉ: Số 12/16

Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BH 381019, số vào sổ cấp GCN: CH 06303 do UBND quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/01/2012, đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh Tr tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng ngày 23/4/2012 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn Phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận ngày 23/3/2012.

6. Buộc bên Bảo lãnh là ông Trần Minh Tr có nghĩa vụ trả thay toàn bộ khoản nợ của Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL ngày 30/9/2016 khi Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H không trả hoặc trả không hết nợ; việc xử lý, phát mại tài sản thế chấp không đủ thu hồi nợ hoặc không có điều kiện để xử lý tài sản thế chấp.

7. Về án phí KDTMST:

- Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H phải chịu 90.903.540 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V số tiền 42.480.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0000951 ngày 12/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc G.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Trần Minh Nh, cụ Bàng Thị M.

8. Về chi phí tố tụng:

- Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H phải chịu 5000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V được nhận lại số tiền 5000.000 đồng tiền chi phí định thẩm định khi Công ty TNHH Một thành viên TV Tân H nộp.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/01/2021 ông Tr nộp đơn kháng cáo; ngày 13/01/2021 cụ Nh và cụ M nộp đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Tr với Ngân hàng là vô hiệu đối với 28m² đất và tài sản gắn liền với 28m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng do ông Đỗ Văn Kiều là người đại diện theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện. Ông Trần Minh Tr không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Ông Trần Minh Tr do ông Trần Xuân H người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Vụ án do Tòa án nhân dân thành phố Bắc G giải quyết là trái thẩm quyền, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo lãnh (không được công chứng) được ký kết giữa ông Tr và Ngân hàng là vô hiệu; Hợp đồng thế chấp tài sản cũng không có giá trị pháp lý vì cụ Nh và cụ M có quyền sử dụng đất đối với 28m² đất nhưng không được tham gia ký kết vào tài sản thế chấp. Chứng cứ chứng minh là cụ Nh và cụ M được cấp Giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất do Sở địa chính thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/3/1997 mang tên cụ Trần Minh Nh được quyền sử dụng 28m² đất ở. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp tài sản trên là vô hiệu.

+ Ông Trần Minh Tr đã trình bày: Nhậ và cụ M không biết việc ông dùng tài sản là đất và nhà của hộ gia đình mình để đem thế chấp cho Ngân hàng. Do Nhậ và cụ M không ký vào Hợp đồng thế chấp tài sản nên phải xác định Hợp đồng này là vô hiệu toàn bộ.

(Khi Tòa án đang thực hiện việc hỏi ông Tr về nội dung của vụ án thì ông Trần Minh Tr và ông Trần Xuân H người đại diện theo ủy quyền của ông Tr đã tự ý bỏ về).

+ Ngân hàng do người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Văn K đã trình bày: Ngân hàng không đồng ý với nội dung kháng cáo của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc G phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Tr, cụ Nh và cụ M: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

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 tố tụng dân sự:

Bà Trần Thị Ch và bà Trần Thị L (không rõ năm sinh và không rõ địa chỉ cụ thể) đều vắng mặt tại phiên tòa. Bà Ch và bà L đều là con của cụ Nh và cụ M, được

tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nh sau khi cụ Nh chết. Do các đương sự trong vụ án không khai cho Tòa án biết năm sinh và địa chỉ cụ thể của bà Chinh và bà Lợi, Tòa án đã có Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ về năm sinh và nơi cư trú của bà Chinh và bà Lợi tại Công an phường Máy T và Tòa án nhân dân Quận Ngô Q nhưng không có kết quả, Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng cho bà Chinh và bà Lợi tại địa chỉ: Số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng (theo địa chỉ của cụ Nh và cụ M).

Ông Trần Nhật T2, sinh năm 1969 là con của cụ Nh và cụ M. Theo CMT của ông T2 thì ông T2 đã đăng ký hộ khẩu tại: Số 12A, phố Phạm Thế H, phường Thắng T, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, (BL 572). Theo xác minh của Công an phường Thắng T, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thì hiện nay ông T2 không có mặt tại địa phương, (BL 743). Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng cho ông T2 tại địa chỉ: Số 12A, phố Phạm Thế H, phường Thắng T, thành phố Vũng T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và địa chỉ: Số 42A, đường Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng (theo địa chỉ của cụ Nh và cụ M) và địa chỉ:

Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án khác đều vắng mặt nhưng đã được Tòa án cấp, tổng đạt giấy triệu tập 2 lần hợp lệ;

Việc cấp, tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng cho các đương sự của Tòa án là đúng quy định tại Điều 175 và Điều 179 BLTTDS.

Trong quá trình xét xử, ông Tr và người đại diện theo ủy quyền của ông Tr là ông Hạnh đã tự ý bỏ về không tham dự phiên tòa là tự bỏ quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của BLTTDS Tòa án tiếp tục xét xử vụ án.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Bắc G thì thấy: Ngân hàng khởi kiện Công ty Tân H có địa chỉ tại huyện L, tỉnh Bắc G. Theo đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo, Ngân hàng xác định: Công ty Tân H đã vay vốn tại Ngân hàng Chi nhánh Bắc G có địa chỉ tại thành phố Bắc G. Theo điểm g, khoản 1, Điều 40 BLTTDS có quy định thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn. Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Bắc G là nơi thực hiện của Hợp đồng là đúng theo quy định của BLTTDS và Điều 4, mục IV Công văn số 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Về nội dung vụ án:

[2. 1] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng được ký kết giữa Công ty với Ngân hàng:

Công ty không có kháng cáo về quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền của Công ty với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng; trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tr là giám đốc Công ty thừa nhận toàn bộ dư nợ gốc và dư nợ lãi của Công ty đối với Ngân hàng, theo khoản 2, Điều 92 BLTTDS thì những tình tiết này được công nhận và không cần phải chứng minh. Do vậy Quyết định của bản án sơ thẩm về về nghĩa vụ trả tiền của Công ty với Ngân hàng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, ông Hạnh là người đại diện theo ủy quyền cho ông Tr đã trình bày là ông Tr kháng cáo toàn bộ bản án tại đơn kháng cáo của ông Tr do Tòa án tiếp nhận ngày 11/01/2021 cũng không thể hiện ông Tr kháng cáo về nội dung này, (BL 716-720);

[2.2] Về Hợp đồng bảo lãnh tài sản được ký kết giữa ông Tr với Ngân hàng:

Ngày 30/9/2016, ông Trần Minh Tr ký Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL với Ngân hàng có nội dung: Ông Tr dùng toàn bộ tài sản của mình để bảo lãnh cho Công ty Tân H vay tiền của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 290926-1372308-01- SME ngày 30/9/2016 và các Hợp đồng, văn bản tín dụng khác ký giữa Công ty Tân H và Ngân hàng Thịnh Vượng.

Việc ông Tr ký vào Hợp đồng bảo lãnh để bảo lãnh đối với nghĩa vụ trả nợ của Công ty là hoàn toàn tự nguyện. Theo quy định tại Điều 335 BLDS năm 2015 thì việc các bên tham gia ký kết Hợp đồng bảo lãnh không cần phải công chứng, chứng thực. Ông Hạnh cho rằng Hợp đồng bảo lãnh không được công chứng, chứng thực nên vô hiệu là không có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, cá nhân ông Tr đồng ý thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Do vậy, Quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ bảo lãnh của ông Tr đối với nghĩa vụ trả nợ của Công ty là đúng pháp luật. Hơn nữa, tại đơn kháng cáo của ông Tr (BL 716-720) cũng không thể hiện ông Tr kháng cáo về nội dung này.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Tr, cụ Nh và cụ M cho rằng Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Tr và Ngân hàng là không hợp pháp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng, ngày 21/8/2014 Ngân hàng và ông Trần Minh Tr đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản, (số công chứng 4467/2014).

Tài sản thế chấp cụ thể là: Quyền sử dụng 68,38m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số MT-35, địa chỉ: Số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng (trong đó hình thức sử dụng riêng 21,29m² và sử dụng chung 47,09m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BH 381019, số vào sổ cấp GCN: CH 06303 do UBND quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng cấp cho vợ chồng ông Trần Nhật T1 và bà Trần Bích A2 ngày 13/01/2012, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng chỉnh lý trang 4 mang tên ông Trần Minh Tr ngày 23/4/2012 (theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được Văn Phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận ngày 23/3/2012).

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp về nghĩa vụ được bảo đảm được quy định như sau: “ 1. Tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ - bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí... và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác của Công ty TNHH Một thành viên Tân H (trong hợp đồng này gọi là Bên vay) đối với bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng ký giữa bên Ngân hàng và Bên vay trong khoảng thời gian kể từ ngày 21/8/2014 đến ngày 21/8/2019. Để tránh hiểu lầm, các bên thống nhất rằng đây là khoảng thời gian mà trong đó các Hợp đồng, văn bản tín dụng được ký kết, không phải là thời hạn vay/cấp tín dụng theo từng Hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng cụ thể...

...4. Việc thế chấp tài sản nêu trên có hiệu lực cho đến khi Bên vay thực tế thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ phát sinh theo các Hợp đồng, văn bản tín dụng nêu trên và Bên ngân hàng đã thực hiện các thủ tục giải chấp tài sản. Nếu Bên vay còn bất kỳ khoản nợ hoặc nghĩa vụ nào đối với Bên Ngân hàng, tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 hợp đồng này tiếp tục bảo đảm cho đến khi Bên vay thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ đối với bên Ngân hàng. Các bên đồng ý rằng, bên Ngân hàng trong hợp đồng này được hiểu là Hội sở chính, Sở giao dịch, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh V – Chi nhánh Hải Phòng hay bất kỳ Chi nhánh, Phòng giao dịch nào của Bên Ngân hàng.”

Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng.

Cụ Nh và cụ M xuất trình bản phô tô Giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất số 168/GCN/ĐK ngày 25/3/1997 do Sở địa chính thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/3/1997 mang tên cụ Trần Minh Nh được quyền sử dụng 28m² đất ở và xác định cụ Nh và cụ M có 28m² đất ở trong phần tài sản thế chấp. Cụ Nh và cụ M ông Tr đều đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu đối với phần tài sản của cụ Nh và cụ M là 28m² đất ở.

[2.3.1] Xét về hình thức của Hợp đồng thế chấp tài sản: Các bên đều giao kết tự nguyện và lập thành văn bản là Hợp đồng thế chấp tài sản. Các Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng và chứng thực và đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thế, là đã tuân thủ các quy định tại khoản 2, Điều 323, Điều 361 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là khoản 4, Điều 323 của BLDS năm 2015); Điều 46 của Luật đất đai năm 2003 nay là điểm a, khoản 4, Điều 95 của Luật đất đai năm 2013); khoản 4, Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, (nay là Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 5/05/2014 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013).

[2.3.2] Xét về nội dung của Hợp đồng thế chấp tài sản:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BH 381019, số vào sổ cấp GCN: CH 06303 do UBND quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/01/2012 thì ông Tr là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 115 và tài sản trên thửa đất này. Nguồn gốc nhà đất do ông Tr nhận chuyển nhượng của ông Trần Nhật T1, bà Trần Bích A2 và anh Trần Nhật Th2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã được Văn Phòng Công chứng Trung tâm chứng nhận ngày 23/3/2012, được đăng ký quyền sử dụng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng ngày 23/4/2012. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 23/3/2012 ghi rõ bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh Tr (độc thân).

Như vậy, tài sản thế chấp có nguồn gốc do ông Tr nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Nhật T1 là em trai của ông Tr.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2020 ông Trần Nhật T1 trình bày: *“Khi vợ chồng tôi và ông Tr lập hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất này thì bố mẹ đẻ tôi có biết về việc anh em tôi lập hợp đồng chuyển*

nhượng, làm thủ tục chuyển nhượng để trả lại đất cho ông bà và ông Tr” (BL 326).

Ông T1, ông Tr xác định việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo quyền lợi cho gia đình nên không có ý kiến gì. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Nhật T1, bà Trần Bích A2 và anh Trần Nhật Th2 thể hiện ông Trần Nhật T1 là người được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng quản lý cho thuê trên địa bàn quận Ngô Q, theo Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 17/12/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Ông T1 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà ở, đất ở; cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành lập biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất, trích đo mặt bằng hiện trạng thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Nhật T1, bà Trần Bích A2 và anh Trần Nhật Th2 (BL244 -2523; BL 255,256, 259-261).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2020 do Tòa án nhân quận Ngô Q lập (BL 299) cụ Nh, cụ M trình bày việc ông Tr thế chấp nhà đất nêu trên cụ Nh, cụ M có biết, quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất ông Tr thế chấp cho Ngân hàng thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Tr, cụ Nh cụ M chỉ trông coi hộ ông Tr nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì.

Tại giấy cam kết ngày 03/9/2015 và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, ông Tr cam kết mọi tài sản trên đất, gắn liền trên đất cũng thuộc về tài sản thế chấp cho Ngân hàng, ông Tr cam đoan tài sản thế chấp hoàn toàn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Tr và không có bất kỳ sự tranh chấp nào, ông Tr đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả của việc giao kết Hợp đồng này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2020, ông Tr khai: Khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, cụ M, cụ Nh biết nhưng không có ý kiến gì (BL329-330).

UBND quận Ngô Q có quan điểm: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 (BL 579) là đúng quy định pháp luật.

Lời khai của cụ Nh, cụ M, ông Tr, ông T1 phù hợp với nhau và phù hợp với tài liệu thu thập được (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy cam kết ngày 03/9/2015)

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ông Tr là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 115 có địa chỉ nêu trên, ông Tr có đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 105, Điều 106, Điều 113 Luật đất đai năm 2003. Việc ông Tr thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 115 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Tân H phù hợp với quy định tại Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất do cụ Nh xuất trình là bản phô tô có ghi chú “*Giấy này không có giá trị thay thế GCN-QSDD*”).

Ngoài giấy chứng nhận kê khai đăng ký sử dụng đất là bản phô tô thì cụ Nh, cụ M, ông Tr không có giấy tờ, chứng cứ gì khác để chứng minh nhà đất thế chấp là tài sản chung của gia đình ông Tr với cụ Nh, cụ M.

Hơn nữa, theo khoản 1, Điều 95 của BLTTDS thì tài liệu phô tô này không được coi là chứng cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Đào Quang Dũng là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của cụ Nh, cụ M trình bày: Từ khi kê khai đăng ký sử dụng đất cụ Nh cụ M chưa khi nào đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên; cụ Nh cụ M không có tranh chấp, khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy việc cụ Nh, cụ M, ông Tr cho rằng nhà đất thế chấp là tài sản chung của cụ Nh, cụ M và ông Tr nhưng cụ Nh, cụ M và ông Tr không có chứng cứ để chứng minh.

Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tài sản thế chấp chỉ của cá nhân ông Tr là có căn cứ. Việc cá nhân ông Tr thực hiện việc giao kết Hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Tân H là hoàn toàn hợp pháp.

+ Tại đơn kháng cáo của ông Tr (BL 719) và đơn kháng cáo của cụ Nh và cụ M (BL 723) còn cho rằng theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì tài sản thế chấp không giống như mô tả được ghi trong Hợp đồng thế chấp tài sản, về nội dung này thì thấy:

Tại Hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản thế chấp cụ thể là: “*Quyền sử dụng 68,38m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số MT-35, địa chỉ: Số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng (trong đó hình thức sử dụng riêng 21,29m² và sử dụng chung 47,09m²) theo Giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất”, (BL 32, 118).

Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, (BL 218 - 222) đã thể hiện:

“Quyền sử dụng đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số MT-35, địa chỉ: Số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng, diện tích 68,38m² đất. Hình thức sử dụng riêng 21,29m², sử dụng chung 47,09m²). Mục đích sử dụng DDT (đất đô thị).

Nhà ở: Địa chỉ: Số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng, diện tích xây dựng (sàn nhà), kết cấu tường chịu lực, mái ngói hạng BTH1, số tầng: 02.

Theo hiện trạng có sơ đồ kèm theo

G1: Diện tích 29,8m², nhà 1 tầng, mái bê tông cốt thép, tường gạch đỏ.

Từ cận: Phía Tây Bắc trước giáp đường Võ Thị S; Phía Đông Bắc giáp đường ông Lê Văn Chinh; Phía Tây Nam giáp hộ ông Kỳ; Phía Đông Nam giáp G2.

G2: Nhà 1 tầng, nhà 1 tầng, mái bê tông cốt thép, tầng 2 nhà của người khác. Diện tích 46m², tầng 2 nhà của người khác.

Từ cận: Phía Tây Bắc giáp G1; Phía Đông Bắc giáp đường ông Lê Văn Chinh; Phía Tây Nam giáp hộ ông Kỳ; Phía Đông Nam giáp Ngõ 44 phụ 2”.

Biên bản thể hiện các thành phần tham gia thẩm định gồm có ông Nguyễn Quang Thịnh là công chức địa chính phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng; đại diện của UBND phường Máy T, ông Tr, cụ Nh và cụ M.

Các đương sự cũng đều thừa nhận nhà và đất này hiện do cụ Nh và cụ M đang quản lý sử dụng. Phía Đông Nam của thửa đất giáp ngõ 44/2 do vậy nhà và đất này có 02 mặt đường (tài sản thể chấp sẽ có 2 địa chỉ gồm địa chỉ số 12/16 Võ Thị S, phường Máy T, quận Ngô Q, thành phố Hải Phòng và địa chỉ của ngõ 44/2.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng thế chấp tài sản không mô tả chi tiết các tài sản thế chấp như trong Biên bản thẩm định đã nêu và mặc dù phần diện tích sử dụng chung và sử dụng riêng ghi trong Biên bản thẩm định có chênh lệch so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng đây chỉ là sai số khi đo đạc. Những tình tiết nêu trên phải khẳng định tài sản thế chấp và tài sản được thẩm định là

đồng nhất và tài sản này đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mang tên ông Tr.

Theo sự phân tích đã nêu ở trên thì Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa các bên đã tuân thủ các quy định của pháp luật nên được coi là hợp pháp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Kháng cáo của cụ Nh, cụ M, ông Tr là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Do ông Tr, cụ M và cụ Nh đều trên 60 tuổi nên được miễn án phí DSPT.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp kháng cáo của cụ Nh, cụ M, ông Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

+Án phí KDTMPT: Miễn án phí KDTMPT cho ông Tr, cụ M và cụ Nh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc G;
- Tòa án nhân dân thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Nguyễn Thị Hương Giang

Phạm Thị Minh Hiền