

Bản án số: 122/2022/DS-PT  
Ngày 28-3-2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Anh Minh

*Các Thẩm phán:* Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 28 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/DS-PT ngày 14 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 461/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2022/QĐPT-DS ngày 25/01/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1840/2022/QĐ-PT ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Văn T, sinh năm 1960

Bà Bùi Thị Thiên G, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 36/25 L.T.R, phường B.T, Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

Cùng có đại diện hợp pháp:

- Ông Nguyễn Công Đ là đại diện ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13/3/2020); Địa chỉ: thôn E.S, xã Đ.Y, huyện K.N, tỉnh L.

- Ông Dương Minh P là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/7/2020).

Địa chỉ: Số 66 TT X40 K.T, T.X, Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: Số 311F30 Đường E, Khu phố R, phường P1, Thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ngân hàng V

Trụ sở: Số 22 đường Q, phường T2, quận H1, Thành phố H.

Địa chỉ chi nhánh: Số 19 đường T3, phường S1, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Tấn Đ1 và ông Lê Hoàng G1 là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 5870/UQ-PVB ngày 15/10/2021.

Địa chỉ liên hệ : Lâu M, số 264E đường S2, Phường K, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng V, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/03/2020, nguyên đơn ông Cao Văn T, bà Bùi Thị Thiên G cùng lời khai của ông Nguyễn Công Đ, ông Dương Minh P là đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án như sau:*

Ông Cao Văn T, bà Bùi Thị Thiên G và Ngân hàng TMCP P.T- Chi nhánh Hồ Chí Minh (nay là Ngân hàng V) ký Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/08/2011, số công chứng 020599 ngày 02/08/2011 thế chấp tài sản là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 tại xã Đ2, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, số vào sổ H02079 do UBND huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH A.C (Nay là Công ty TNHH T.V.A), nhưng chưa ghi nhận bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng cụ thể nào.

Sau khi ký Hợp đồng thế chấp thì Công ty TNHH A.C và Ngân hàng TMCP P.T- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh không ký kết thêm bất kỳ Hợp đồng tín dụng nào với nghĩa vụ bảo đảm của ông T và bà G theo Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102.

Năm 2014, Ngân hàng V đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án theo đơn khởi kiện đề ngày 18/09/2014 và đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo bản án dân sự phúc thẩm số 1134/2019/KDTM-

PT ngày 27/11/2019 có hiệu lực pháp luật. Theo đó bản án nhận định: “sau khi ký Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/08/2011 thì giữa nguyên đơn (Ngân hàng V) và bị đơn (Công ty TNHH T.V.A) không phát sinh thêm Hợp đồng tín dụng để ràng buộc nghĩa vụ ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G nên ông T và bà G không có nghĩa vụ bảo lãnh đối với khoản vay 1.850.000.000 đồng của bị đơn theo Khế ước nhận nợ ngày 03/08/2011.

Nguyên đơn yêu cầu đòi ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G phải chịu trách nhiệm trả nợ thay bị đơn trong trường hợp bị đơn không trả được khoản nợ vốn vay 1.850.000.000 đồng và lãi phát sinh của Khế ước nhận nợ ngày 03/08/2011 là không có căn cứ... Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi phát mãi tài sản thế chấp”

Từ đó Bản án quyết định: “Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V đòi ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay trong trường hợp Công ty TNHH T.V.A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/08/2011...”

Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật, tuyên ông T và bà G không có nghĩa vụ bảo đảm, trả nợ thay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/08/2011 giữa ông T, bà G và Ngân hàng V.

Từ những căn cứ trên, giữa nguyên đơn ông T, bà G và Ngân hàng V không có bất kỳ nghĩa vụ bảo đảm nào phát sinh từ Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 đã ký kết với tài sản bảo đảm là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 tại Xã Đ2, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, sổ vào sổ H02079 do UBND huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên nguyên đơn là Cao Văn T và Bùi Thị Thiên G.

Theo Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005 về chấm dứt thế chấp tài sản: “Việc thế chấp tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây: 4. Theo thỏa thuận của các bên”.

Theo khoản 4, Điều 1 của Hợp đồng thế chấp nói trên thì thời hạn thế chấp là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Hợp đồng được ký từ ngày 02/08/2011 đến nay đã hết thời hạn 12 tháng của Hợp đồng và không phát sinh nghĩa vụ bảo đảm của bên thế chấp theo Bản án dân sự phúc thẩm số 1134/2019/KDTM-PT ngày 27/11/2019.

Theo Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau đây: “Hợp đồng đã được hoàn thành”. Đã hết thời hạn thế chấp tài sản là 12 tháng theo thỏa thuận của các bên, hợp đồng không được gia hạn và bên thế chấp không còn nợ bên nhận thế chấp. Như vậy hợp đồng đã hoàn thành và chấm dứt.

Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định quyền của bên thế chấp “Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ và giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp do bên nhận thế chấp giữ...” và tại Điều 322 của luật này cũng quy định nghĩa vụ của bên nhận thế chấp là: “Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.” Điểm b khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp số 020599 về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp “Giao lại các giấy tờ về tài sản thế chấp cho bên thế chấp khi bên thế chấp hoàn thành nghĩa vụ trả nợ..”

Vì vậy, nguyên đơn ông T, bà G có yêu cầu như sau:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011, số công chứng 020599, quyền số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2011.

2. Buộc Ngân hàng V trả lại cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, sổ vào sổ H02079 do UBND huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 và xóa thế chấp đối với tài sản bảo đảm là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 tại xã Đ2, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện bị đơn trình bày:* Ngân hàng không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu nguyên đơn căn cứ vào bản án phúc thẩm thì Ngân hàng xác định bản án phúc thẩm không tuyên hợp đồng thế chấp đã được chấm dứt hoặc hợp đồng thế chấp đã vô hiệu hay chưa. Tức là bản án phúc thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 tại xã Đ2, huyện B1, thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, sổ vào sổ H02079 do UBND huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông Cao Văn T và Bùi Thị Thiên G để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH A.C (Nay là Công ty TNHH T.V.A).

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/08/2011, số công chứng 020599 ngày 02/08/2011 có hiệu lực pháp luật và có giá trị ràng buộc giữa các bên, tại khoản 1 Điều 1 quy định bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản được quy định tại Điều 2 hợp đồng này

để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bên vay (là Công ty TNHH A.C) đối với Bên cho vay (là Ngân hàng TMCP P.T- Chi nhánh Hồ Chí Minh nay là Ngân hàng V).

Mặc dù khoản 4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quy định “Thời hạn thế chấp là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này nhưng trong trường hợp hết thời hạn thế chấp này kể cả thời gian gia hạn nếu có mà Bên thế chấp còn nợ Bên nhận thế chấp thì việc thế chấp được kéo dài cho đến khi Bên thế chấp hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả cho Bên nhận thế chấp theo đúng các Hợp đồng tín dụng mà Bên vay và Bên nhận thế chấp ký kết”. Ở đây thì nguyên đơn đã thừa nhận biết việc Ngân hàng và bên vay là Công ty TNHH A.C đã thực hiện việc ký kết hợp đồng tín dụng và có sự giải ngân vốn vay do đó bên nguyên đơn phải chấp hành nghĩa vụ đã cam kết. Bên cạnh đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng thế chấp thì Bên thế chấp và hoặc Bên vay vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình và bổ sung tài sản thế chấp theo yêu cầu của Bên nhận thế chấp.

Căn cứ vào các Điều 342, 343, 344, Điều 355, Điều 356, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2005 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không thỏa mãn một trong các trường hợp được quy định tại các điều luật này, nghĩa vụ được bảo đảm trong Hợp đồng thế chấp chưa chấm dứt. Về thời hạn thế chấp, thì theo Hợp đồng thế chấp nếu Bên thế chấp còn nợ Bên nhận thế chấp thì thời hạn thế chấp được kéo dài cho đến khi Bên thế chấp thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Bên nhận thế chấp theo đúng các Hợp đồng tín dụng mà Bên vay và Bên nhận thế chấp đã ký kết.

Đối với yêu cầu buộc trả lại Giấy chứng nhận và xóa đăng ký thế chấp, do nghĩa vụ bảo đảm chưa chấm dứt cho nên Ngân hàng thấy không có cơ sở để trả lại Giấy chứng nhận và xóa đăng ký thế chấp cho phía nguyên đơn.

Ngoài ra, căn cứ vào Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng vẫn được quyền xử lý tài sản thế chấp theo phương thức khác ngoài phương thức phát mãi tài sản thế chấp như tại khoản 1 Điều 8 thỏa thuận là bên nhận thế chấp nhận tài sản thế chấp để khấu trừ vào nợ vay. Mặt khác các căn cứ để hợp đồng thế chấp hết hiệu lực đã được các bên thỏa thuận tại khoản 5 Điều 12 và thực tế chưa xảy ra bất kỳ một trường hợp nào theo thỏa thuận này.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 461/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G.

- Chấm dứt Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011, số công chứng 020599, quyền số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2011.

- Buộc Ngân hàng V phải trả cho ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, sổ vào sổ H02079 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Ngân hàng V có nghĩa vụ làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 tại xã Đ2, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, sổ vào sổ H02079 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp hết thời hạn nêu trên mà Ngân hàng V không thực hiện thì ông T, bà G được quyền liên hệ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký biện pháp bảo đảm xoá đăng ký thế chấp đối với thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 15/11/2021, bị đơn Ngân hàng V có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

*\* Tại phiên toà phúc thẩm:*

- Đại diện Ngân hàng V yêu cầu Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm đã không thu thập đủ chứng cứ; Đại diện Ngân hàng nộp cho cấp phúc thẩm các tài liệu gồm: Biên bản làm việc ngày 28/5/2018 giữa ngân hàng và ông T, bà G; Đơn xin nộp vốn và lãi ngày 26/5/2018, Đơn đề nghị miễn giảm lãi ngày 08/4/2018 của ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G; Phiếu thu ngày 03/8/2011 nội dung Ông Cao Văn T nộp tiền vào tài khoản ngân hàng và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2011 giữa Ông Cao Văn T, bà Bùi Thị Thiên G và Ngân hàng TMCP P.T.

Đại diện Ngân hàng nêu các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo như sau:

+ Nguyên đơn căn cứ vào bản án phúc thẩm 1134/2019/KDTM-PT ngày 27/11/2019 để yêu cầu chấm dứt hợp đồng thế chấp là không có căn cứ vì Bản án phúc thẩm không tuyên hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011 chấm dứt hoặc hợp đồng thế chấp vô hiệu. Bản

án phúc thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 tại xã Đ2, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, số vào sổ H02079 do UBND huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông Cao Văn T và Bùi Thị Thiên G để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH A.C (Nay là Công ty TNHH T.V.A).

+ Mặc dù khoản 4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quy định “Thời hạn thế chấp là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này nhưng trong trường hợp hết thời hạn thế chấp này kể cả thời gian gia hạn nếu có mà Bên thế chấp còn nợ Bên nhận thế chấp thì việc thế chấp được kéo dài cho đến khi Bên thế chấp hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả cho Bên nhận thế chấp theo đúng các Hợp đồng tín dụng mà Bên vay và Bên nhận thế chấp ký kết”. Do khoản vay của Công ty T.V.A chưa được tất toán nên nghĩa vụ của bên thế chấp vẫn được duy trì.

+ Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 28/5/2018 giữa ngân hàng và ông T, bà G; Đơn xin nộp vốn và lãi ngày 26/5/2018; Đơn đề nghị miễn giảm lãi ngày 08/4/2018 của ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G; Phiếu thu ngày 03/8/2011 và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2011 thể hiện ông T, bà G thừa nhận khoản vay của Công ty T.V.A và hợp đồng thế chấp 4507 là để bảo đảm cho khoản vay này.

+ Căn cứ vào các Điều 342, 343, 344, Điều 355, Điều 356, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2005 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không thỏa mãn một trong các trường hợp được quy định tại các điều luật này.

- Đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Công Đ và ông Dương Minh P đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ

nguyên bản án sơ thẩm số 461/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, nghe ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng V nộp cho Tòa án trong thời hạn qui định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ngân hàng V cho rằng bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011, buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa đăng ký thế chấp đối với tài sản thế chấp của ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G là trái với thực tế và thỏa thuận của các bên khi giao dịch thế chấp tài sản.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại Bản án phúc thẩm số 1134/2019/KDTM-PT ngày 27 tháng 11 năm 2019 đã xác định Hợp đồng tín dụng số 1205/2011/HĐHM-DN.HCM ngày 18/5/2011; Phụ lục Hợp đồng hạn mức số 1205/2011/PLHĐHM-DN.HCM ngày 02/8/2011 và Khế ước nhận nợ ngày 03/8/2011 giữa công ty T.V.A và Ngân hàng V không là đối tượng được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011, do đó ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn vẫn có trách nhiệm với hợp đồng tín dụng nêu trên là không có cơ sở, đây là tình tiết không phải chứng minh theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về ý kiến của bị đơn cho rằng Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011 chưa chấm dứt do nguyên đơn vẫn còn nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử xét thấy : Tại khoản 4 Điều 1 Hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận thời hạn thế chấp tài sản của Hợp đồng thế chấp là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, nếu trong trường hợp hết thời hạn thế chấp nêu trên (kể cả thời gian gia hạn nếu có) mà ông T, bà G còn nợ Ngân hàng thì việc thế chấp được kéo dài cho đến khi ông T, bà G hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo đúng các hợp đồng tín dụng mà Công ty T.V.A và Ngân hàng đã ký kết.



Xét thấy: Căn cứ vào lời trình bày và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngoài Hợp đồng tín dụng số 1205/2011/HĐHM-DN.HCM ngày 18/5/2011 và phụ lục Hợp đồng hạn mức số 1205/2011/PLHĐHM-DN.HCM ngày 02/8/2011 thì giữa Ngân hàng và Công ty T.V.A không ký thêm bất kỳ hợp đồng tín dụng nào khác. Ngoài ra ông T, bà G không có khoản nợ nào khác, Do đó có cơ sở xác định thời hạn hiệu lực của Hợp đồng thế chấp 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011 đã hết, ý kiến của ngân hàng cho rằng thời hạn hợp đồng thế chấp chưa chấm dứt là không có cơ sở chấp nhận.

Về ý kiến của bị đơn cho rằng thực tế ông T, bà G đã thừa nhận Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011 là để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản nợ của Công ty T.V.A thể hiện ở Biên bản làm việc ngày 28/5/2018 giữa ngân hàng và ông T, bà G; Đơn xin nộp vốn và lãi ngày 26/5/2018; Đơn đề nghị miễn giảm lãi ngày 08/4/2018 của ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G; Phiếu thu ngày 03/8/2011 và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2011. Hội đồng xét xử xét thấy số nợ mà ông T, bà G xác nhận tại các tài liệu này là khoản nợ của Công ty T.V.A theo Hợp đồng tín dụng số 1205/2011/HĐHM-DN.HCM ngày 18/5/2011; Phụ lục Hợp đồng hạn mức số 1205/2011/PLHĐHM-DN.HCM ngày 02/8/2011 và Khế ước nhận nợ ngày 03/8/2011. Như đã phân tích ở trên thì các khoản nợ của hợp đồng tín dụng này đã được Bản án phúc thẩm số 1134/2019/KDTM-PT ngày 27 tháng 11 năm 2019 xác định không là đối tượng được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011, do đó các căn cứ mà bị đơn đưa ra để kháng cáo là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 461/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo là Ngân hàng V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 343, Điều 344, Điều 350, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng V; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 461/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G.

- Chấm dứt Hợp đồng thế chấp số 4507/2011/HĐTC-DN.HCM.102 ngày 02/8/2011, số công chứng 020599, quyền số 8TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2011.

- Buộc Ngân hàng V phải trả cho ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, số vào sổ H02079 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Ngân hàng V có nghĩa vụ làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 tại xã Đ2, huyện B1, thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 614728, số vào sổ H02079 do Ủy ban nhân dân huyện B1 cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp hết thời hạn nêu trên mà Ngân hàng V không thực hiện thì ông T, bà G được quyền liên hệ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký biện pháp bảo đảm xoá đăng ký thế chấp đối với thửa đất nêu trên.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Cao Văn T và bà Bùi Thị Thiên G số tiền tạm ứng án phí là 33.750.000 đồng (ba mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn

đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0007539 ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng Ngân hàng V đã nộp theo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0006673 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận B;
- VKSND Quận B;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

**Lê Thị Anh Minh**

