

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 06/2021/DS-PT

Ngày: 16/04/2021

V/v: "*Tranh chấp hợp
đồng thế chấp quyền sử
dụng đất*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng và ông Trần Văn San.

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hòa-Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam: Bà Trần Thị Đông - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2021/TLPT - DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2021 ngày 24/3/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đức Ch, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1966; Nơi ĐKKHKT: Tổ 5, phường T, thành phố L, tỉnh Hà Nam; Chỗ ở: Số nhà 39, Phạm Ngũ L, khu đô thị Nam Trần Hưng Đ, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: Ngân hàng TMCP N (DV); địa chỉ: 35 Hàng V, phường T, quận K, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Ngọc T - Giám đốc Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Hà Nam; địa chỉ: Số 210, đường H, phường T, thành phố L, tỉnh Hà Nam (theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 906/QĐ-DV ngày 26/11/2018); Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn L, sinh năm 1976; chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Hà Nam (Theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 378/QĐ-UQ ngày 18/6/2020). Có mặt.

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

[3.1] NLQ1; địa chỉ: Khu Công nghiệp V, thị xã T, tỉnh Hà Nam; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức Th, sinh năm 1970; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Có mặt.

[3.2] NLQ2; Địa chỉ: Số 196 đường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam; do bà Vũ Thị H, chức vụ: Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

[3.3] Bà Vũ Thị H, sinh năm 1953 - Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng T nay là Văn phòng công chứng H. Vắng mặt.

4.Người làm chứng: Anh Bùi Minh S, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố Đường A, phường H, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Vắng mặt.

5. Kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP N (DV và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai tại Tòa án, nguyên đơn Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Ngày 07/6/2012 với tư cách là bên thế chấp, ông bà đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp) với Ngân hàng (DV) và Công ty S. Hợp đồng thế chấp được ký kết bằng hình thức văn bản, theo mẫu chung có sẵn do Ngân hàng (DV) phát hành. Khi ký hợp đồng, cán bộ Ngân hàng có giải thích cho ông bà đây không phải là ký hợp đồng thế chấp tài sản để cho bên thứ ba vay tiền mà chỉ sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 399 và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19, xã C (nay là phường C), thành phố L, tỉnh Hà Nam của ông bà làm thủ tục để Ngân hàng (DV) phát hành thư bảo lãnh cho Công ty S với thời hạn bảo lãnh 135 ngày kể từ ngày 23/5/2012 đến ngày 05/10/2012, sau khi Công ty N chuyển khoản tiền đặt cọc vào tài khoản của Công ty S tại Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông Ch, bà H khẳng định chỉ thế chất tài sản để Ngân hàng viết thư bảo lãnh, ngoài ra không ký thêm bất cứ hợp đồng nào khác. Vì vậy, yêu cầu Tòa án xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 có nội dung bị vô hiệu do không đúng với ý chí của các bên.

* Đại diện của bị đơn Ngân hàng TMCP N (DV) trình bày:

Theo Hợp đồng thế chấp số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H thế chấp quyền sử dụng 02 thửa đất, gồm: Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 19, xã C (nay là phường C), thành phố L, diện tích 94m² và thửa đất số 400, tờ bản đồ 19, xã C (nay là phường C), thành phố L, diện tích 94m² để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh

trong tương lai theo toàn bộ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa ngân hàng với Công ty S. Do Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán của 2 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn ngày 22/02/2012 và ngày 12/3/2012 nên Ngân hàng yêu cầu Ông Ch, bà H phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho Công ty S. Tính đến ngày 28/9/2020, Công ty S còn nợ Ngân hàng (DV) 35.299.586.500đ, trong đó: dư nợ gốc là 10.409.849.000đ, lãi vay 15.829.111.111đ, phí phạt chậm trả là 4.570.222.222đ của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000324 ngày 22/02/2012. Đối với Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000478 ngày 12/3/2012, tính đến ngày 23/6/2020, Công ty S còn nợ Ngân hàng 4.490.404.166đ, trong đó: dư nợ gốc là 0 đồng, lãi vay 3.433.991.666đ, phí phạt chậm trả là 1.056.412.500đ.

Ngân hàng (DV) đã nhiều lần làm việc với Ông Ch, bà H đề nghị thanh lý tài sản thế chấp là 02 thửa đất trên, tuy nhiên Ông Ch, bà H không hợp tác. Quan điểm của Ngân hàng yêu cầu Công ty S trả toàn bộ dư nợ gốc và lãi vay còn lại của hai hợp đồng tín dụng ngắn hạn nêu trên cho Ngân hàng. Sau khi Công ty S hoàn tất các nghĩa vụ tín dụng, Ngân hàng (DV) sẽ trả lại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 cho Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Đức Th (Đại diện theo pháp luật của Công ty S) trình bày: Ông Th vay tiền của Ông Ch, bà H để làm ăn, đến năm 2012 Ông Th còn nợ của Ông Ch, bà H một khoản tiền. Với mong muốn thu được nợ, bà H tìm hiểu biết được Ông Th có ký kết một hợp đồng làm ăn với Công ty N và sẽ có được số tiền đặt cọc khoảng 10 tỷ đồng từ Công ty N nhưng phải có tài sản bảo đảm. Do vậy, Ông Ch và bà H tự nguyện dùng quyền sử dụng thửa đất số 399 và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19, xã C (nay là phường C), thành phố L làm tài sản bảo đảm tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam. Ngày 07/6/2012, tại Văn phòng công chứng T, giữa ba bên gồm bên thế chấp Ông Ch và bà H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng (DV) đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN để Công ty S (đại diện theo pháp luật là Ông Th) được vay hoặc được bảo lãnh số tiền tối đa là 3.700.000.000 đồng. Do trục trặc trong việc làm ăn nên Công ty N không chuyển tiền về tài khoản của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam nên Ông Th đã vay tiền để trả cho Ông Ch, bà H khoảng 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng). Hiện nay tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 399 và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19, xã C (nay là phường C), thành phố L vẫn chưa được xử lý. Công ty S còn nợ tiền Ngân hàng nên Ngân hàng đang giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên làm tài sản bảo đảm. Nay Ông Th có quan điểm: Đề nghị Ông Ch, bà H đưa lại số tiền ông đã trả thì ông sẽ rút 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 399 và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19, xã C (nay là phường C), thành phố L tại Ngân hàng về trả cho Ông Ch và bà H.

* Bà Vũ Thị H đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng T (nay đổi tên thành Văn phòng công chứng H) là tổ chức hành nghề công chứng và là công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng có quan điểm xác định: Việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 của Văn phòng công chứng T đã đảm bảo tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật.

* Người làm chứng Anh Bùi Minh S nhân viên của Ngân hàng (DV) Hà Nam trực tiếp quản lý khách hàng (là Công ty S) trình bày, xác nhận: Đầu năm 2012 Công ty S có vay vốn lưu động tại Ngân hàng (DV) Hà Nam với tổng dư nợ là 19 tỷ 700 triệu đồng, được đảm bảo bằng tài sản gồm máy móc, thiết bị, nhà xưởng của NLQ1 và tài sản của cá nhân Ông Phạm Đức Th. Đến tháng 5/2012 Công ty S có ký Hợp đồng cấp bảo lãnh với Ngân hàng (DV) với số tiền bảo lãnh 4 tỷ 300 triệu đồng bằng hình thức ký quỹ 100% trên tài khoản tiền gửi thanh toán của Công ty tại Ngân hàng (DV) Hà Nam để thực hiện Hợp đồng kinh tế thi công, xây lắp công trình với Công ty khoáng sản xây dựng N. Tháng 6/2012 Ngân hàng có nhận bổ sung tài sản thế chấp của Công ty S là 02 quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh H thông qua Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ký kết ngày 07/6/2012, Công ty S đã đề nghị sử dụng tài sản thế chấp này để thay thế, giải tỏa một phần nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng cấp bảo lãnh đã ký với Ngân hàng từ số tiền phải ký quỹ là 100% xuống thành ký quỹ một phần, phần còn lại được đảm bảo bằng giá trị tài sản thế chấp và được Ngân hàng chấp thuận. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa các bên được ký theo mẫu do Ngân hàng (DV) Hà Nam phát hành, mục đích của việc ký Hợp đồng thế chấp này là để Công ty S bổ sung tài sản bảo đảm và sử dụng tài sản đó thay thế nghĩa vụ bảo lãnh để thực hiện Hợp đồng cấp bảo lãnh đã ký với Ngân hàng trước đó. Kể từ thời điểm đó, Công ty S không được Ngân hàng thực hiện thêm bất kỳ khoản cho vay tín dụng hay cấp bảo lãnh nào khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 124, 126, 127, 128, 137, 318, 324, 342, 343, 407, 409, 410 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 155 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 và Điều 46 Luật Công chứng năm 2014; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H:

- Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ký kết ngày 07/6/2012 giữa Ông Trần Đức Ch, bà Nguyễn Thị Thanh H với Ngân hàng TMCP N (DV) và NLQ1 cùng với văn bản công chứng đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này lập tại Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng H), thành phố L, tỉnh Hà Nam do công chứng viên Vũ Thị H thực hiện vô hiệu về nội dung.

- Buộc Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Hà Nam phải trả lại cho Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất với 02 (hai) thửa đất ở số 399 và 400, tờ bản đồ số 19, đều có diện tích 94 m², có thời hạn sử dụng lâu dài tọa lạc tại xã C (nay là phường C), thành phố L, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có số vào sổ cấp là 107 và 108 đều do UBND thành phố L, tỉnh Hà Nam cấp ngày 09/8/2010 cho bà Nguyễn Thị Thanh H là chủ sử dụng hợp pháp.

2. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3. Án phí: Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Hà Nam phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H được hoàn trả lại khoản tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004512 ngày 03/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Hà Nam.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

- Ngày 26 tháng 01 năm 2021, bị đơn Ngân hàng TMCP N (DV) kháng cáo một phần Bản án 01/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Mục 1, Mục 3 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm. Mục 1 đề nghị Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 (ký kết giữa nguyên đơn, Ngân hàng DV và Công ty TNHH Kinh doanh và xuất nhập khẩu S) và Văn bản công chứng Hợp đồng 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012. Mục 3: Ngân hàng DV không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm; Buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 02/02/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 kháng cáo Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm để đảm bảo quyền lợi bình đẳng của các bên theo đúng quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa:

- Người được ủy quyền tham gia tố tụng Ông Lê Văn L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Hà Nam giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cho rằng: Ngân hàng (DV) thực hiện Hợp đồng thi công xây lắp số 04/HĐKTTCXL/2012 ngày 09/01/2012 đã ký giữa Công ty S và Công ty N; giá trị cấp bảo lãnh: 4.170.512.900 đồng; thời hạn hiệu lực thư bảo lãnh từ ngày 23/05/2012 đến ngày 05/10/2012; biện pháp bảo đảm là ký quỹ số tiền 2.000.000.000 đồng trên tài khoản của bên được bảo lãnh tại Ngân hàng và số dư tài khoản tiền gửi thanh toán của bên được bảo lãnh từ nguồn thanh toán công trình tương ứng 2.170.512.900 đồng, khi bên giao thầu thanh toán tiền tạm ứng chobên được bảo lãnh. Đến ngày 08/6/2012, bên được bảo lãnh có văn bản đề nghị thay đổi hình thức tài sản đảm bảo đối với khoản bảo lãnh nêu trên bằng việc thế chấp tài sản gồm 02 quyền sử dụng đất của Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H theoHợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ký ngày 07/6/2012 và đã được Ngân hàng chấp thuận. Do Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả khoản vay của các hợp đồng tín dụng năm 2012, buộc Ngân hàng vào tháng 10/2019 đã phải xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp Công ty S đã ký trực tiếp với Ngân hàng để thu hồi nợ thông qua hình thức bán đấu giá tài sản được 9.285.151.000 đồng. Khi đề nghị thanh lý tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấpquyền sử dụng đất là 02 thửa đất của gia đình Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H thì bên thế chấp từ chối hợp tác dẫn đến phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn khởi kiện, quan điểm của đại diện Ngân hàng (DV) cho rằng căn cứ nội dung các bên đã thỏa thuận, thống nhất trong Hợp đồng thế chấp ngày 07/6/2012 thì tài sản của bên thế chấp có phạm vi đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ của bên được bảo lãnh theo hợp đồng bao gồm các nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh với bên nhận bảo lãnh tại thời điểm ký kết mà không chỉ xác định cho nghĩa vụ của một khoản vay hoặc khoản bảo lãnh cá biệt nào, thời hạn bảo đảm cho đến khi Công ty S thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Do hiện tại Công ty S còn dư nợ Ngân hàng các khoản tiền tổng cộng là 35.299.586.500 đồng nên Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Ch và bà H, xác định khi nào Công ty S trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng mới trả lại tài sản đã thế chấp cho Ông Ch, bà H. Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất các bên đã ký, đại diện bị đơn xác định đây là văn bản do Ngân hàng phát hành, theo mẫu quy định chung dựa trên cơ sở pháp lý tại thời điểm ký kết là Bộ luật dân sự năm 2005.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 do Ông Phạm Đức Th đại diện theo pháp luật xác định khi các bên thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ký kết ngày 07/6/2012 giữa Ông Ch, bà H với Ngân hàng TMCP N và NLQ1 đã thế chấp quyền sử dụng 02 thửa đất số 399 và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19, đều có diện tích 94 m², có thời hạn sử dụng lâu dài tọa lạc tại xã C (nay là phường C), thành phố L, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtcó số vào sổ cấp là 107 và 108 đều do UBND thành phố L, tỉnh Hà Nam cấpngày 09/8/2010 cho bà Nguyễn Thị Thanh H là

chủ sử dụng hợp pháp là tài sản bảo đảm để thực hiện Hợp đồng cấp bảo lãnh số 48236000010912 ngày 23/05/2012 (Thư bảo lãnh số 87/TBL-NHĐT ngày 23/05/2012); bên bảo lãnh là Ngân hàng, bên được bảo lãnh là Công ty S, bên nhận bảo lãnh Công ty khoáng sản và xây dựng Thành Nam; mục đích bảo lãnh: Thực hiện Hợp đồng thi công xây lắp số 04/HĐKTTCXL/2012 ngày 09/01/2012 đã ký giữa Công ty S và Công ty N; giá trị cấp bảo lãnh: 4.170.512.900 đồng; thời hạn hiệu lực thư bảo lãnh từ ngày 23/05/2012 đến ngày 05/10/2012 chứ không phải để bảo đảm cho Hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho hai Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000324 ngày 22/02/2012 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000478 ngày 12/3/2012 đã ký trước đó của Công ty S.

- Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H: Không nhất trí với kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Hà Nam:

Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử, Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ký kết ngày 07/6/2012 đã chấm dứt theo khoản 1 Điều 357, khoản 1 Điều 371 Bộ luật dân sự năm 2005, buộc Ngân hàng TMCP N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Ch, bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam theo quy định tại khoản 3 và khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP N và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 có cùng nội dung đều đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 (ký kết giữa Ông Ch,

bà H và Ngân hàng DV). Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho rằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 399 và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19, xã C (nay là Phường C), thành phố L còn để bảo đảm nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000324 ngày 22/02/2012 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000478 ngày 12/3/2012 đã ký trước đó của Công ty S thấy:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000324 ngày 22/02/2012, NLQ1 vay 16.000.000.000đ, có tài sản bảo đảm là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại căn hộ số 6, lô 18, phường T, quận M, thành phố Hà Nội trị giá tài sản bảo đảm 20.000.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000478 ngày 12/3/2012 số tiền vay 3 tỷ 700 triệu đồng, tài sản bảo đảm là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn hộ số 6, lô 18 phường T, quận M, thành phố Hà Nội và máy móc thiết bị của Công ty S giá trị định giá là 5.400.000.000đ (tổng giá trị tài sản bảo đảm 25.400.000.000đ lớn hơn giá trị của khoản vay tại 02 hợp đồng tín dụng 19.400.000.000đ). Khi ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 (ký kết giữa Ông Ch, bà H với Ngân hàng (DV) chỉ thể hiện ý chí duy nhất nhằm sử dụng vào mục đích là tài sản bảo đảm để thực hiện Hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Ngân hàng (DV) và Công ty S, ngoài ra không dùng để bảo đảm cho bất cứ khoản vay nào khác. Điều này phù hợp với lời trình bày của Ông Th (Giám đốc Công ty S), với mong muốn thu được nợ, bà H tìm hiểu và biết được Ông Th có ký kết một hợp đồng kinh tế với Công ty khoáng sản xây dựng N và sẽ có được số tiền đặt cọc khoảng 10 tỷ đồng từ Công ty N để ứng trước cho Công ty S nhưng với điều kiện phải có tài sản bảo đảm. Tại phiên tòa phúc thẩm Ông Th xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 ký kết giữa Ông Ch, bà H với Ngân hàng TMCP N và NLQ1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 399 và thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19, đều có diện tích 94 m², có thời hạn sử dụng lâu dài tọa lạc tại xã C (nay là phường C), thành phố L, tỉnh Hà Nam không phải để bảo đảm cho hai Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000324 ngày 22/02/2012 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000478 ngày 12/3/2012 đã ký trước đó của Công ty S, vì hai hợp đồng tín dụng này đã có tài sản đảm bảo rồi. Sau khi Ông Ch, bà H ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì Công ty S có Công văn số 03/CV-CT ngày 08/6/2020 đề nghị Ngân hàng cho thay đổi hình thức tài sản bảo đảm đối với Hợp đồng bảo lãnh (được ký kết giữa Ngân hàng DV với Công ty S, số tiền bảo lãnh 4.170.521.900đ) bằng việc thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất của Ông Ch, bà H và đã được phía Ngân hàng chấp nhận. Cùng ngày 08/6/2020, Công ty S và Ngân hàng đã ký kết văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01, theo đó thay đổi biện pháp bảo đảm nghĩa vụ được bảo lãnh: Công ty S phải ký quỹ 15% giá trị bảo lãnh tương ứng với số tiền 625.578.285đ trên tài khoản số 482-10-00-026255-7 của Công ty tại Ngân hàng DV Hà Nam; Thế chấp 02 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 399 và

thửa đất số 400, tờ bản đồ số 19 tại xã C (nay là Phường C), thành phố L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012, giá trị tài sản bảo đảm là 4.700.000.000đ.

Mặt khác, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 có ghi nhận nội dung thỏa thuận của các bên về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp nhưng không chỉ ra hay xác định rõ phạm vi về nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản đã thế chấp là để bảo đảm cho khoản vay tín dụng, khoản cấp bảo lãnh cụ thể nào và trong thời hạn bảo đảm đối với nghĩa vụ dân sự. Hơn nữa, giá trị tài sản thế chấp theo khoản 1, Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 thì bên thế chấp thứ ba là Ông Ch, bà H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng (DV) và bên được bảo lãnh là Công ty S thống nhất xác định là 3 tỷ 700 triệu đồng. Trong đó, số tiền của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000324 ngày 22/02/2012 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 482/2012/0000478 ngày 12/3/2012 đã ký trước đó của Công ty S đã được Ngân hàng giải ngân, cấp tín dụng là 19 tỷ 700 triệu đồng nên không phù hợp với thực tế và trái với quy định tại Điều 324 của Bộ luật dân sự năm 2005: *“Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm”*.

Ngoài việc sử dụng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba là Ông Ch, bà H để bảo đảm thực hiện hợp đồng bảo lãnh thì Công ty S không sử dụng để thực hiện bất kỳ một khoản vay nào khác với Ngân hàng.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 có hình thức và nội dung không trái quy định của pháp luật và được thay thế biện pháp bảo đảm nghĩa vụ được bảo lãnh theo văn bản số 01 ngày 08/6/2012 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N với NLQ1. Tính đến ngày 06/10/2012 là ngày hết thời hạn bảo lãnh, trong thời hạn bảo lãnh đã không phát sinh việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ phía Ngân hàng (DV) và ngày 06/8/2012 Công ty khoáng sản xây dựng N cũng đã có văn bản số 19/TC/KT-KH thông báo cho Công ty S về việc chấm dứt hợp đồng thi công nhà xưởng X2, X3. Do đó, hợp đồng bảo lãnh và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba là Ông Ch, bà H đã chấm dứt kể từ ngày 06/10/2012 theo quy định tại khoản 1 Điều 357, khoản 1 Điều 371 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Ch, bà H, buộc Ngân hàng TMCP N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Ch, bà H là đúng. Nhưng tại phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 vô hiệu về nội dung là không đúng, cần sửa lại hợp đồng có hiệu lực và đã chấm dứt nên buộc Ngân hàng TMCP N trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Ch, bà H. Như vậy, yêu cầu kháng

cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí tố tụng: Đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do nguyên đơn đã bỏ ra thanh toán là 1.500.000đ, quá trình giải quyết vụ án Ông Ch, bà H đề nghị xin tự nguyện chịu toàn bộ khoản chi phí tố tụng này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

- Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Ch, bà H được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP N; địa chỉ: 35 Hàng V, phường T, quận K, thành phố Hà Nội và kháng cáo của NLQ1; địa chỉ: Khu Công nghiệp V, thị xã T, tỉnh Hà Nam, sửa bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, 122, 123, 124, 126, 318, 319, 324, 342, 343, 344, khoản 1 Điều 357, 361, 362, 363, khoản 1 Điều 371 Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm c khoản 1 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 42/2012/TCTN ngày 07/6/2012 ký kết giữa Ông Trần Đức Ch, bà Nguyễn Thị Thanh H với Ngân hàng TMCP N(DV) và NLQ1 cùng với văn bản công chứng đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này lập tại Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng H), thành phố L, tỉnh Hà Nam do công chứng viên Vũ Thị H thực hiện đã chấm dứt.

- Buộc Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Hà Nam phải trả lại cho Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp là 107 và 108 do UBND thành phố L, tỉnh Hà Nam cấp ngày 09/8/2010 cho bà Nguyễn Thị Thanh H là chủ sử dụng hợp pháp.

2. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP N phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Đức Ch và bà Nguyễn Thị Thanh H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004512 ngày 03/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Hà Nam.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ngân hàng TMCP N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 đều phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004725 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004724 cùng ngày 04/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Hà Nam.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND, VKSND thành phố L;
- Chi cục THADS thành phố L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa DS; HCTP.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Hà

