

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 01/2021/KDTM-PT

Ngày: 22/10/2021

V/v tranh chấp về giao dịch dân sự

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Pho

*Các Thẩm phán:*

Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Minh Thành.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Rô Lan Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:*** Bà Chu Thị Sáu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2021/TLPT-KDTM ngày 27/5/2021 về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Đỗ Thanh S, sinh năm 1961; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 189/36 Đặng Văn B, tổ 6, khu phố 4, phường T, thành phố Đ thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Thanh S:

1/ Anh Châu Minh T, sinh năm 1994; (Vắng mặt)

2/ Anh Huỳnh Minh P, sinh năm 1992; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 12 Nguyễn Thượng H, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người được ủy quyền lại: Anh Trần Đức V, sinh năm 1990; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 69/21 đường số Z, Phường Bình Trung T, thành phố Đ thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

***2. Bị đơn:*** Ngân hàng TMCP Đ;

Địa chỉ: Số 130 Phan Đăng L, phường 3, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn P; Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng TMCP Đ. (Có mặt)

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

**3.1. Công ty cổ phần Đức N;**

Địa chỉ: Tổ 1, Phường M, thành phố T, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 328-330 Phan Xích L, phường 7, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.2. Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ Đức N tại Bình Dương;**

Địa chỉ: Số 269, tổ 4, ấp C, phường P, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành N; Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 328-330 Phan Xích L, phường 7, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.3. Công ty cổ phần Đức N Quy Nhơn tại Bình Định;**

Địa chỉ: Tổ 10, KV 7, Phường X, thành phố N, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành M; Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 22 Trần Anh T, Phường C, thành phố N, tỉnh Bình Định.

*Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Đức N, Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ Đức N tại Bình Dương, Công ty cổ phần Đức N Quy Nhơn tại Bình Định: Ông Đỗ Thanh S, sinh năm 1961; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 189/36 Đặng Văn B, tổ 6, khu phố 4, phường T, thành phố Đ thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.4. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1963 và bà Đinh Thị H, sinh năm 1971; (Cùng vắng mặt)**

Cùng địa chỉ: Số 328-330 Phan Xích L, phường 7, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H: Anh Trần Chung Anh T, sinh năm 1989; (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ liên hệ: Số 21 đường số 6, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1964; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 189/36 Đặng Văn B, tổ 6, khu phố 4, phường T, thành phố Đ thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh T:

1/ Anh Châu Minh T, sinh năm 1994; (Vắng mặt)

2/ Anh Huỳnh Minh P, sinh năm 1992; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 12 Nguyễn Thượng H, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người được ủy quyền lại: Anh Trần Đức V, sinh năm 1990; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 69/21 đường số Z, Phường Bình Trưng T, thành phố Đ thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn là Ngân hàng TMCP Đ.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (trước đây là nguyên đơn) Ngân hàng TMCP Đ trình bày:***

Ngân hàng TMCP Đ cho Công ty cổ phần Đức N vay tổng số tiền 23.700.000.000 đồng (Hai mươi ba tỷ, bảy trăm triệu đồng) thông qua 10 hợp đồng tín dụng. Tài sản bảo đảm của 10 hợp đồng tín dụng là các lô gỗ các loại. Riêng Hợp đồng tín dụng số H0230/1 ngày 12/01/2012, số tiền vay 1.900.000.000 đồng (Một tỷ, chín trăm triệu đồng), Ngân hàng cho rằng tài sản bảo đảm cho hợp đồng này còn có thửa đất số 75, tờ bản đồ số 62, địa chỉ 58/1 đường số 27, KP5, phường C, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00700 do UBND Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/3/2006 cho bà Đinh Thị H, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Quận 9, bên thế chấp là bà Đinh Thị H, bên vay vốn là Công ty cổ phần Đức N. Do Công ty cổ phần Đức N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần Đức N trả toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 30/6/2019 là 70.422.121.679 đồng (Bảy mươi tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi một nghìn, sáu trăm bảy mươi chín đồng) và số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc cho đến khi trả nợ xong. Trường hợp Công ty cổ phần Đức N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh S là buộc Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị H,

Ngân hàng không đồng ý. Hợp đồng thế chấp số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 các bên đã thỏa thuận về nghĩa vụ được bảo đảm tại điều 2 như sau “*Bên B đồng ý thế chấp, bên A đồng ý nhận thế chấp tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng hợp pháp của bên B nêu tại Điều 1 để đảm bảo thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên C đối với bên A (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các khoản phải trả khác) theo Hợp đồng nguyên tắc/ tín dụng số H0003/1-NT ký ngày ..../12/2008 giữa bên A với bên C và tất cả các Hợp đồng vay/ bảo lãnh phát sinh có liên quan đến Hợp đồng nguyên tắc/ tín dụng này, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung phụ lục Hợp đồng, Khế ước nhận nợ (nếu có) ...Các nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ của bên C đối với bên A bao gồm tất cả các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này*”. Do đó, dù hợp đồng tín dụng số H0003/1-NT đã được tất toán xong, các hợp đồng tín dụng khác ký kết giữa Công ty cổ phần Đức N và Ngân hàng đều được đảm bảo thanh toán bằng Hợp đồng thế chấp số H0326/HĐBL với số dư bảo lãnh tối đa là 2,6 tỷ đồng, đây là nghĩa vụ trong tương lai được đảm bảo theo quy định tại Điều 319 Bộ luật dân sự 2005, khoản 6 Điều 3 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP. Ngoài ra, căn cứ vào nội dung các Biên bản làm việc, thỏa thuận về việc xác nhận nợ vay và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên để thanh toán nợ vay của Công ty cổ phần Đức N, được ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H ký cam kết ngày 25/4/2014, 18/9/2014, 15/10/2015, 24/10/2015 thể hiện ông N và bà H tiếp tục đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất sau khi hợp đồng tín dụng số H0003/1-NT đã được tất toán xong.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để chuyển hồ sơ sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Kon Tum nhằm làm rõ những sai phạm đối với một số tình tiết của vụ án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đức N (trước đây là bị đơn) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Công ty cổ phần Đức N thừa nhận có ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như Ngân hàng trình bày nhưng Công ty chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền 19.165.890.000 đồng. Đối với tài sản thế chấp là bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 có giá trị nghĩa vụ bảo đảm là 2,6 tỷ đồng, cụ thể bảo đảm cho hợp đồng vay vốn lúc đó là H0003/1-NT ngày 18/12/2008, Công ty cổ phần Đức N đã tất toán xong và bà H không ký lại hợp đồng thế chấp nào cho 10 hợp đồng tín dụng sau này nên đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị H.

***Nguyên đơn ông Đỗ Thanh S (trước đây là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày và yêu cầu giải quyết:***

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 chỉ đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Đức N theo Hợp đồng tín dụng số H0003/1-NT ngày 18/12/2008 và bà H không tiếp tục ký thế chấp cho 10 Hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng khởi kiện.

Căn cứ vào thỏa thuận mua bán ngày 10/9/2014 giữa bên bán là ông Nguyễn Thành N, bà Đinh Thị H và bên mua là ông Đỗ Thanh S, bà Trần Thị Thanh T, vào ngày 18/9/2014 Công ty cổ phần Đức N có gửi Công văn số 166 đến Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum để đề nghị xin giải chấp lô đất tại Thành phố Hồ Chí Minh và được ông Lê Khắc S – nguyên Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum ký xác nhận đồng ý cho Công ty cổ phần Đức N nộp đủ 2.800.000.000 đồng để giải chấp lô đất. Ông S đã nộp vào Ngân hàng TMCP Đ số tiền 1.200.000.000 đồng là tiền cá nhân của ông, mục đích để thay Công ty cổ phần Đức N trả nợ cho Ngân hàng và rút tài sản thế chấp là lô đất. Sau đó, do nguyên nhân khách quan nên ông S không nộp được số tiền 1.600.000.000 đồng còn lại đúng hạn.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/7/2017, ông Đỗ Thanh S yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum tiếp tục thực hiện thỏa thuận là để cho ông S nộp số tiền 1.600.000.000 đồng, đồng thời giải chấp lô đất và giao cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00700 do UBND Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đinh Thị H. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S thay đổi yêu cầu độc lập: Không đồng ý nộp tiếp số tiền 1.600.000.000 đồng vào Ngân hàng nữa vì Hợp đồng tín dụng số H0003/1-NT ngày 18/12/2008 đã được tất toán, yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00700 do UBND Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên bà Đinh Thị H cho bà Đinh Thị H để ông N, bà H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông S, bà T.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Việc thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 là để đảm bảo cho khoản vay tối đa 2.600.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum cho Hợp đồng tín dụng số H0003/1-NT ngày 18/12/2008. Công ty cổ phần Đức N đã trả xong nợ và tất toán hợp đồng tín dụng này. Bà H không ký bất kỳ hợp đồng bảo lãnh tài sản tiếp theo nên ông N, bà H đồng ý với việc ông S yêu cầu độc lập buộc Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị H, để bà H và ông N thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho ông Đỗ Thanh S, bà Trần Thị Thanh T. Ông N, bà H đã bàn giao nhà, đất tại số 58/1 đường số 27, KP5, phường C, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Thanh S, bà Trần Thị Thanh T sử dụng từ năm 2014.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đức N tại Bình Định trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Công ty không yêu cầu bà Đinh Thị H trả nợ thay cho Công ty mà do việc thu nợ của hệ thống Ngân hàng TMCP Đ, Công ty không biết. Bà Đinh Thị H là chủ sở hữu của hai sổ tiết kiệm và là tiền cá nhân của bà H, Công ty tôn trọng ý kiến quyết định của bà H và chấp hành phán quyết của Tòa án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ Đức N tại Bình Dương trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Tại các biên bản làm việc về phương án xử lý nợ của Công ty cổ phần Đức N, Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ Đức N tại Bình Dương đã đề nghị mua lại tài sản là nguyên liệu gỗ, máy móc thiết bị của Công ty cổ phần Đức N tại Kon Tum và đề nghị Ngân hàng TMCP Đ cấp tín dụng cho các phương án vay vốn để mua lô hàng trên. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Đ không đồng ý cho Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ Đức N tại Bình Dương vay vốn nên Công ty không có tiền để thực hiện việc mua bán. Tranh chấp của vụ án là quan hệ giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty cổ phần Đức N, Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ Đức N tại Bình Dương không liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Thanh S không rút yêu cầu độc lập nên ông Đỗ Thanh S trở thành nguyên đơn, Ngân hàng TMCP Đ trở thành bị đơn, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về giao dịch dân sự”.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/KDTM-ST ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 244, Điều 245, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Khoản 2 Điều 296, Điều 335, Điều 343, Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” đối với Công ty cổ phần Đức N Kon Tum do Ngân hàng TMCP Đ rút yêu cầu khởi kiện.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự*” giữa ông Đỗ Thanh S với Ngân hàng TMCP Đ đề ngày 27/7/2017.

Buộc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H 00700, do Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/3/2006 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 410m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất số 58/1 đường số 27, KP5, phường C, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty cổ phần Đức N Kon Tum và bà Đinh Thị H và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H 00700 do Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/03/2006 mang tên bà Đinh Thị H cho bà Đinh Thị H.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H với ông Đỗ Thanh S và bà Trần Thị Thanh T: Sau khi Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H 00700 do Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/03/2006 cho bà Đinh Thị H, thì ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H với ông Đỗ Thanh S và bà Trần Thị Thanh T đến Cơ quan Nhà nước có Thẩm quyền thực

hiện thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 410m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất số 58/1 đường số 27, KP5, phường C, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/4/2021, bị đơn là Ngân hàng TMCP Đ kháng cáo một phần bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H thực hiện việc cam kết về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số H0007, do UBND Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/3/2006 để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Công ty cổ phần Đức N đã cam kết.

- Tuyên sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H với ông Đỗ Thanh S và bà Trần Thị Thanh T về giao dịch mua bán tài sản nêu trên là vi phạm pháp luật, trái với quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc “Tranh chấp về giao dịch dân sự” giữa ông Đỗ Thanh S và Ngân hàng TMCP Đ, đề ngày 27/7/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP Đ, giữ nguyên bản án số 02/2021/KDTM-ST ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Bộ luật dân sự năm 2015 thì chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân nên các chi nhánh ngân hàng không có tư cách pháp nhân theo quy định tại Điều 74 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thuận An và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Bình Định vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có các quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự là đưa người không có năng lực pháp luật tố tụng dân sự vào tham gia tố tụng, không phù

hợp với quy định tại Điều 68, 69 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong khi đó, Ngân hàng TMCP Đ đã tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, sau khi thay đổi địa vị tố tụng trở thành bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xác định Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thuận An và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Bình Định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có một số vi phạm tố tụng khác: Do các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải nên thuộc trường hợp vụ án không tiến hành hòa giải được nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, các tài liệu, chứng cứ của vụ án đã được công khai nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã công bố việc thay đổi địa vị tố tụng nhưng Thông báo về việc kháng cáo vẫn xác định Ngân hàng TMCP Đ là nguyên đơn, Công ty cổ phần Đức N là bị đơn, ông Đỗ Thanh S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về những nội dung này.

Về việc áp dụng pháp luật: Xét thấy giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, nhưng giao dịch dân sự này chưa được thực hiện xong và có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử xem xét.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ về việc buộc ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H thực hiện việc cam kết về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Công ty cổ phần Đức N đã cam kết. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” để chuyển sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Kon Tum để giải quyết, trong đó có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty cổ phần Đức N không thực hiện đúng việc trả nợ. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ. Quyết định về việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ trong bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 282 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[2.2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ về việc không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc “Tranh chấp về giao dịch dân sự” giữa ông Đỗ Thanh S và Ngân hàng TMCP Đ, đề ngày 27/7/2017. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Quận 9, bên thế chấp là bà Đinh Thị H, bên vay vốn là Công ty cổ phần Đức N thấy rằng,

Tại Điều 2 của hợp đồng quy định về nghĩa vụ bảo đảm như sau: đảm bảo thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Đức N đối với Ngân



hàng theo Hợp đồng nguyên tắc/ tín dụng số H0003/1-NT ký ngày .../12/2008 (không đề ngày) và tất cả các Hợp đồng vay/ bảo lãnh phát sinh có liên quan đến Hợp đồng này; các nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ của Công ty cổ phần Đức N đối với bên Ngân hàng bao gồm cả các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này. Tại Điều 4.1.2. của hợp đồng quy định Ngân hàng có nghĩa vụ giao lại giấy tờ về tài sản thế chấp cho bà H khi Công ty cổ phần Đức N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay. Tại Điều 9.2 của hợp đồng, các bên thỏa thuận “Các bên thống nhất Hợp đồng này được sử dụng cho nhiều lần vay tại Ngân hàng... **Mỗi lần vay sau, các bên phải lập phụ lục hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này**”. Từ những căn cứ nêu trên cho thấy tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số H0003/1-NT ngày 18/12/2008 và Hợp đồng vay ngắn hạn tiền Việt Nam bảo đảm thanh toán bằng ngoại tệ số H: 0003/2 ngày 30/12/2008 giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty cổ phần Đức N. Ngân hàng thừa nhận Công ty cổ phần Đức N đã tắt toán hợp đồng tín dụng số H0003/1-NT ngày 18/12/2008 và hợp đồng vay ngắn hạn số H: 0003/2 ngày 30/12/2008, sau đó các bên không lập phụ lục hợp đồng thế chấp, tất cả các hợp đồng tín dụng mà ngân hàng khởi kiện không thể hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất này. Vì vậy, việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 giữa các bên đã được chấm dứt do nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt. Ngân hàng TMCP Đ dùng tài sản của ông Nguyễn Thành N, bà Đinh Thị H để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần Đức N theo các hợp đồng mà ngân hàng khởi kiện là trái quy định pháp luật. Ngân hàng có nghĩa vụ xóa thế chấp và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị H theo khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh S về việc buộc Ngân hàng xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ về việc tuyên sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H với ông Đỗ Thanh S và bà Trần Thị Thanh T về giao dịch mua bán tài sản thế chấp là vi phạm pháp luật, trái với quy định. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Do yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh S về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị H đã được chấp nhận, sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên là tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP Đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 19/4/2021, ông Đỗ Thanh S thay đổi yêu cầu độc lập nhưng tại phần quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập về việc tranh chấp về giao dịch dân sự giữa ông Đỗ Thanh S với Ngân hàng TMCP Đ “đề ngày 27/7/2017” là không phù hợp. Ngoài

ra, bản án sơ thẩm quyết định: đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với “Công ty cổ phần Đức N Kon Tum”, “Buộc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum xóa thế chấp ... theo Hợp đồng thế chấp ... giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty cổ phần Đức N Kon Tum ... Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kon Tum trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” là không chính xác vì các chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ không có tư cách pháp nhân; đương sự trong vụ án chỉ có Công ty cổ phần Đức N chứ không có Công ty cổ phần Đức N Kon Tum. Do đó, cần tuyên buộc Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về các nội dung này.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất vào ngày 19/5/2017 là 3.000.000 đồng, tại thời điểm đó Ngân hàng TMCP Đ là nguyên đơn đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí trên. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/4/2021, Ngân hàng TMCP Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm đã tuyên buộc Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 3.000.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ ba vào ngày 20/01/2021 là 3.000.000 đồng, ông Đỗ Thanh S đã nộp tiền tạm ứng chi phí này, nhưng cấp sơ thẩm chưa đề cập giải quyết là có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Thanh S tự nguyện chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần sửa án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm, nên Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp.

[5.2] Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng TMCP Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm nên trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 71.500.000 đồng nhưng được trừ đi 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà Ngân hàng TMCP Đ phải chịu đối với yêu cầu độc lập của ông S được chấp nhận. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 71.200.000 đồng. Yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh S được chấp nhận nên ông S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Đỗ Thanh S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP Đ, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2021/KDTM-ST ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Kon Tum.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 296, Điều 335, Điều 343, Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015.

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” đối với Công ty cổ phần Đức N do Ngân hàng TMCP Đ rút yêu cầu khởi kiện.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự*” giữa ông Đỗ Thanh S với Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H 00700, do Ủy ban nhân dân Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/3/2006 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 410m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất số 58/1 đường số 27, KP5, phường C, Quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0326/HĐBL ngày 18/12/2008 giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty cổ phần Đức N, bà Đinh Thị H và Ngân hàng TMCP Đ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H 00700 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/03/2006 mang tên bà Đinh Thị H cho bà Đinh Thị H.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H với ông Đỗ Thanh S và bà Trần Thị Thanh T: Sau khi Ngân hàng TMCP Đ xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H 00700 do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/03/2006 cho bà Đinh Thị H, thì ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị H với ông Đỗ Thanh S và bà Trần Thị Thanh T đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 410m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất số 58/1 đường số 27, KP5, phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

- **Về chi phí tố tụng:** Căn cứ Điều 155, Điều 156, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất, Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ngân hàng TMCP Đ đã nộp đủ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ ba, ông Đỗ Thanh S tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ông Đỗ Thanh S đã nộp đủ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- **Về án phí:** Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 6, Điều 18, Điều 19, Điều 24, Điều 26, Điều 29 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.

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005051 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh S được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 71.500.000 đồng (Bảy mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng) Ngân hàng TMCP Đ đã nộp theo Biên lai số 0001722 ngày 14/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 71.200.000 đồng (Bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Đỗ Thanh S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đỗ Thanh S 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000682 ngày 27/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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 kể từ ngày tuyên án.*

**Nơi nhận**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND TP. T;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Chi cục THADS TP. T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Pho**