

Bản án số: 04/2020/KDTM-PT  
Ngày 08 - 7 - 2020  
Về việc: “*Tranh chấp HĐTD,  
TC liên quan đến yêu cầu TBVBCC là  
HĐTCTS vô hiệu, Yêu cầu hủy QĐCB*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thiết Hùng.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hà;  
Ông Trần Việt Trung.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trương Văn Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:*** Ông Đỗ Hoàng Sâm - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2020/TLPT - KDTM ngày 14 tháng 01 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu*”, “*Yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 10/2019/KDTM-ST ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2020/QĐ-PT ngày 15/4/2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; trụ sở đóng tại: Tháp A, 35 H, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thiên T; chức vụ: Trưởng phòng quản lý rủi ro Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền; địa chỉ: Số 24 đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Theo Văn bản ủy quyền số: 564/UQ-BIDV.QT ngày 21/10/2019), có mặt.

**2. Bị đơn:** Công ty TNHH T; trụ sở đóng tại: Số 25 N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn C; chức vụ: Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty, vắng mặt.

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

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Chị Lê Thị Thảo Q; địa chỉ: Số 118 N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Sơn M; cùng địa chỉ: Khu phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T; cùng địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Trần Thị L; địa chỉ: Số 146/01 T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (theo các Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2016; 08/01/2016; 08/8/2016), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Lê Văn H - Luật sư của Công ty Luật V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị; Trụ sở đóng tại: Số 146/01 T, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

*\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; trụ sở đóng tại: Số 01 đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; trụ sở đóng tại: Số 18 đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Phòng Công chứng A tỉnh Quảng Trị; trụ sở đóng tại: Số 40 đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Văn phòng công chứng T; trụ sở đóng tại: Số 54 đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L và ông Lê Quốc T; cùng địa chỉ: Số 118 đường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Bà Đặng Thị Hồng L, có mặt; ông Lê Văn C, ông Lê Quốc T, vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Tuyết N; địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Anh Đinh H và anh Nguyễn Văn C; cùng địa chỉ: Khu phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị Tuyết N, anh Đinh H và anh Nguyễn Văn C:* Bà Trần Thị L; địa chỉ: Số 146/01 T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (theo các Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2016; 08/01/2016; 08/8/2016), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị Tuyết N, anh Đinh H và anh Nguyễn Văn C:* Ông Lê Văn H - Luật sư của Công ty Luật V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị; Trụ sở đóng tại: Số 146/01 T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

***Những người có kháng cáo:***

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Nguyên đơn.

- Công ty TNHH T - Bị đơn.

- Chị Lê Thị Thảo Q, ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

- Ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trình bày:

- Sau khi thực hiện xong Hợp đồng tín dụng hạn mức (Sau đây viết tắt là: HDTDHM) đã ký. Ngày 24/8/2011, Ngân hàng A - Chi nhánh Quảng Trị (sau đây viết tắt là: Ngân hàng) với Công ty TNHH T (Sau đây viết tắt là: Công ty) ký kết Hợp đồng hạn mức mới, cụ thể: HDTDHM số: 01/2011/HĐ, có nội dung:

Hạn mức tối đa Ngân hàng cho Công ty vay: 13.500.000.000 đồng; thời hạn vay theo từng hợp đồng cụ thể; thời hạn rút vốn của hợp đồng: Từ ngày 24/8/2011 đến ngày 30/9/2012.

Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Sau đây viết tắt là: QSDĐ&TSGLTĐ) của bên thứ ba hộ ông Lê Văn C và bà Đặng Thị Hồng L (Sau đây viết tắt là: ông C, bà L), ở tại: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, trị giá: 5.344.000.000 đồng; thế chấp tài sản là giá trị QSDĐ&TSGLTĐ của bên thứ ba hộ ông C, bà L ở tại xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị, trị giá: 1.407.000.000 đồng; thế chấp tài sản là giá trị QSDĐ&TSGLTĐ của bên thứ ba hộ ông Lê Như C và bà Trương Thị Kim A, ở tại: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, trị giá: 503.000.000 đồng; thế chấp tài sản là giá trị QSDĐ&TSGLTĐ của bên thứ ba hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T (Sau đây viết tắt là: Ông T, bà T), ở tại: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, trị giá: 450.000.000 đồng; thế chấp tài sản là giá trị QSDĐ&TSGLTĐ của bên thứ ba hộ ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị T (Sau đây viết tắt là: ông C, bà T), ở tại: Phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, trị giá: 1.150.000.000 đồng và 04 xe ô tô của Công ty, trị giá: 1.350.000.000 đồng.

- Ngày 02/7/2012, Ngân hàng và Công ty ký kết văn bản số: 01/2012/HĐ để sửa đổi, bổ sung HDTDHM số: 01/2011/HĐ, (Sau đây gọi tắt là: Văn bản sửa đổi, bổ sung số: 01/2012/HĐ), có nội dung: Hạn mức tối đa Ngân hàng cho Công ty vay 12.900.000.000 đồng;

Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là giá trị QSDĐ&TSGLTĐ của bên thứ ba (Như HDTDHM số: 01/2011/HĐ) và rút bớt 01 chiếc xe (còn lại 03 chiếc xe ô tô).

- Trong khoảng thời gian kể từ ngày 30/8/2011 đến ngày 06/8/2012, Ngân hàng với Công ty ký kết 91 Hợp đồng tín dụng cụ thể và 01 Hợp đồng cấp bảo lãnh. Bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay bằng thế chấp tài sản, cụ thể: Thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ&TSGLTĐ số: 01/2008/HĐ ngày 21/8/2008 (Sau đây viết tắt là: Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ), Phụ lục hợp đồng số: 01/2010/HĐ để bổ sung, sửa đổi Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ; Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011 (Sau đây gọi tắt là: Hợp đồng thế chấp số: 01/2011/HĐ); Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2011/HĐ ngày 06/6/2011 (Sau đây viết tắt là: Hợp đồng thế chấp số: 02/2011/HĐ), gồm các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng 166 m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số: 157, tờ bản đồ số: 27, địa chỉ: Quốc lộ A, Phường A, thị xã Đ (Nay là thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số: Đ 645089 do Ủy ban nhân dân (Sau đây viết

*tất là: UBND) thị xã Đ, cấp ngày 11/6/2004 mang tên hộ ông C, bà L và tài sản gắn liền trên đất là: Nhà cấp 3, diện tích 100m<sup>2</sup> bao gồm cả cây xăng dầu.*

+ Quyền sử dụng 157 m<sup>2</sup> đất theo GCNQSDĐ số: Y 531244 do UBND thị xã Đ, cấp ngày 30/12/2003 mang tên hộ ông C, bà L và tài sản gắn liền trên đất (*Đã xử lý để thu hồi nợ trước ngày Ngân hàng khởi kiện*).

+ Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số: 165 (146), tờ bản đồ số: 41, địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 do UBND thành phố Đ, cấp ngày 23/3/2011 mang tên ông C, bà T.

+ Quyền sử dụng 213 m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số: 514 (Lô số 13), tờ bản đồ số: 18, địa chỉ: Phường A, thành phố Đ, Quảng Trị theo GCNQSDĐ số: AO 916579 do UBND thị xã Đ, cấp ngày 11/8/2009 mang tên ông T, bà T.

Các Hợp đồng thế chấp đều được công chứng và đăng ký thế chấp ngày.

Ngoài các tài sản thế chấp nêu trên, còn có 03 tài sản thế chấp khác được xác định tại Hợp đồng thế chấp số: 03/2010/HĐ ngày 29/01/2010, số: 02/2010/HĐ ngày 29/9/2010 và số 04/2011/HĐ ngày 06/6/2011 nhưng đã xử lý để thu hồi nợ trước ngày Ngân hàng khởi kiện Công ty.

- Từ ngày 30/8/2011 đến ngày 06/8/2012, Ngân hàng đã giải ngân tiền vay của 91 Hợp đồng cụ thể cho Công ty và thanh toán theo nghĩa vụ cấp bảo lãnh thay cho Công ty (01 Hợp đồng cấp bảo lãnh). Việc cho vay, giải ngân tiền vay và cấp bảo lãnh luôn đảm bảo lũy kế còn phải trả của Công ty đối với Ngân hàng tại thời điểm cho vay tiếp không vượt quá hạn mức cho vay.

- Tính đến ngày 31/10/2014, Công ty và bên thứ 3 (Bên bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay của Công ty cho Ngân hàng bằng biện pháp thế chấp tài sản) đã trả nợ hết của 43 Hợp đồng tín dụng cụ thể, 01 Hợp đồng cấp bảo lãnh và một phần nợ của 48 Hợp đồng tín dụng. Số dư nợ tính đến ngày 31/5/2015 của 48 Hợp đồng tín dụng cụ thể còn lại là: 10.078.536.218 đồng, trong đó: Tiền gốc: 5.746.525.852 đồng, tiền lãi: 4.332.010.366 đồng.

*Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:*

- Buộc Công ty phải trả nợ tiền vay còn lại của 48 Hợp đồng tín dụng cụ thể cho Ngân hàng, với tổng số tiền: 10.078.536.218 đồng, trong đó: Tiền gốc: 5.746.525.852 đồng, tiền lãi: 4.332.010.366 đồng (tạm tính đến hết ngày 31/5/2015).

- Công ty phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận kể từ ngày 01/6/2015 cho đến khi trả hết nợ vay.

- Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nêu trên thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp còn lại để thu hồi nợ vay. Tài sản thế chấp còn lại gồm:

+ Tài sản theo GCNQSDĐ số: AO 916579, xác định tại Hợp đồng thế chấp số: 02/2011/HĐ.

+ Tài sản theo GCNQSDĐ số: BĐ 161422, xác định tại Hợp đồng thế chấp số: 01/2011/HĐ.

+ Tài sản theo GCNQSDĐ số: Đ 645089, xác định tại Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ và Phụ lục hợp đồng số: 01/2010/HĐ.

Tại phiên tòa, Ngân hàng bổ sung thêm yêu cầu tiền lãi kể từ ngày 01/6/2015 đến ngày 12/8/2019, với tổng số tiền: 4.226.972.976 đồng. Như vậy, tổng số tiền Ngân hàng yêu cầu Công ty phải trả là: 14.305.509.194 đồng (Bao gồm tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn).

*2. Ý kiến của đại diện bị đơn Công ty TNHH T:*

- Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn: Về ký kết và thực hiện Hợp đồng hạn mức, Văn bản sửa đổi bổ sung, Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh, Hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng: Do hoạt động kinh doanh gặp khó khăn nên Công ty đã lâm vào tình trạng phá sản kể từ tháng 7/2012. Theo đó, Công ty đã có tờ trình gửi đến các cơ quan chức năng và Ngân hàng. Chiều ngày 18/7/2012, Ngân hàng đã tiến hành niêm phong các tài sản thế chấp. Ngày 16/8/2012, Công ty đã có tờ trình gửi Ngân hàng để rút bớt tài sản khỏi danh mục tài sản thế chấp để làm thủ tục phá sản và ngừng hoạt động. Như vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng đã bị xâm phạm kể từ ngày 18/7/2012.

Ngày 03/6/2015, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện Công ty và được Tòa án thụ lý là vi phạm thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004. Trong trường hợp này, Công ty chỉ có nghĩa vụ thanh toán nợ tiền gốc theo số liệu Ngân hàng yêu cầu mà không phải chịu nghĩa vụ thanh toán tiền lãi như thỏa thuận tại hợp đồng.

- Mức lãi suất Ngân hàng áp dụng cho Công ty vay cao hơn lãi suất quy định tại khoản 5 Điều 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, Công ty đề nghị tính toán lại tiền lãi đã trả theo quy định.

*3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

*- Ý kiến của bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Sơn M:*

Ngày 06/6/2011, ông C và bà T dùng tài sản là Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất ở theo GCNQSDĐ số: BĐ 161422 do UBND thành phố Đ, cấp ngày 23/3/2011 mang tên ông C, bà T và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty. Tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của gia đình, vì: Căn cứ UBND thành phố Đ giao quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất ở nêu trên là do trước đó hộ gia đình ông C, bà T bị Nhà nước thu hồi đất, nhà ở gắn liền trên đất được hình thành từ nguồn tiền nhận bồi thường. Tuy nhiên, ông C, bà T sử dụng toàn bộ tài sản nêu trên thế chấp tại Ngân hàng khi chưa được sự đồng ý của đồng sử dụng và đồng sở hữu anh H và chị M là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh, chị. Do đó, anh H và chị M yêu cầu Tòa án:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 161422 do UBND thành phố Đ, cấp ngày 23/3/2011 mang tên ông C, bà T;

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 02/2011/HĐ vô hiệu; khôi phục lại giá trị pháp lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo GCNQSDĐ số BĐ 161422 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 23/3/2011; yêu cầu Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ và các tài liệu liên quan khác đối với tài sản thế chấp cho hộ gia đình.

*- Ý kiến của chị Lê Thị Thảo Q:*

Ngày 21/8/2008, ông C, bà L sử dụng tài sản của gia đình là quyền sử dụng 166 m<sup>2</sup> đất ở theo GCNQSDĐ số: Đ 645089 do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/6/2004

mang tên hộ ông C, bà L và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở, thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty đối với Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ. Tại thời điểm này, hai thành viên còn lại của hộ gia đình bà Loan là chị Q và anh Lê Quốc T (con ông C, bà L) chưa đủ 15 tuổi nên không tham gia ký Hợp đồng thế chấp.

Ngày 29/01/2010, các bên ký Phụ lục thế chấp số: 01/2010/HĐ, với mục đích: Tăng giá trị tài sản thế chấp để Ngân hàng tăng hạn mức cho vay đối với Công ty. Tại thời điểm này, chị Q đã đủ 15 tuổi nhưng không được tham gia ký kết Phụ lục thế chấp số: 01/2010/HĐ nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị đối với tài sản là QSDĐ đã thế chấp. Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ được chứng thực tại UBND Phường A nhưng Phụ lục thế chấp số: 01/2010/HĐ được công chứng tại Phòng công chứng A tỉnh Quảng Trị là trái quy định pháp luật. Do đó, chị Q yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ và Phụ lục thế chấp số: 01/2010/HĐ vô hiệu.

*- Ý kiến của ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T:*

Hợp đồng thế chấp số: 02/2011/HĐ không phát sinh nghĩa vụ của bên thế chấp, vì vậy yêu cầu ngân hàng và Công ty thực hiện các nội dung sau: Tiến hành thủ tục xóa thế chấp tài sản đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ; khôi phục toàn bộ QSDĐ cho ông T và bà T; hoàn trả cho ông T, bà T các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là QSDĐ theo GCNQSDĐ số AO 916579 do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/8/2009.

*4. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:*

*- Ý kiến của UBND thành phố Đ:*

UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số: 85/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 và cấp GCNQSDĐ đất số BĐ 161422 ngày 23/3/2011 cho ông C và bà T với diện tích 120 m<sup>2</sup> đất ở là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

*- Ý kiến của UBND Phường A:*

Việc chứng thực Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ đã được UBND Phường A thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

*- Ý kiến của Phòng Công chứng A tỉnh Quảng Trị:*

Phòng Công chứng A tỉnh Quảng Trị công chứng Phụ lục thế chấp số: 01/2010/HĐ là đúng thẩm quyền, đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định.

*- Ý kiến của Văn phòng Công chứng T:*

Việc công chứng các Hợp đồng thế chấp số: 01/2011/HĐ và số: 02/2011/HĐ đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc công chứng nội dung thế chấp tài sản là nhà ở khi nhà ở chưa được đăng ký quyền sở hữu thì do tại thời điểm công chứng chưa quy định việc đăng ký sở hữu tài sản trên đất. Nhưng trên thực tế tại địa bàn tỉnh Quảng Trị nói riêng và cả nước nói chung, để tạo điều kiện cho các bên thì các Văn phòng công chứng đều thực hiện việc công chứng.

*- Ý kiến của ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L và anh Lê Quốc T:*

Thống nhất ý kiến của đại diện Công ty và ý kiến của chị Q.

*- Ý kiến của chị Nguyễn Thị Tuyết N, anh Đinh H và anh Nguyễn Văn C:* Thống nhất với ý kiến trình bày của bà T, anh H, chị M.

*Tại bản án KDTM sơ thẩm số: 10/2019/KDTM - ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị đã áp dụng các quy định của pháp luật và quyết định:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng:*

- Buộc Công ty phải trả nợ tiền vay còn lại cho Ngân hàng, với tổng số tiền: 14.305.509.194 đồng, trong đó, tiền gốc: 5.746.525.852 đồng, tiền lãi trong hạn: 5.701.644.386 đồng, tiền lãi quá hạn: 2.857.338.956 đồng (Tạm tính đến hết ngày 12/8/2019), theo 48 Hợp đồng tín dụng cụ thể phát sinh từ Hợp đồng hạn mức số: 01/2011/HĐ ngày 24/8/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hạn mức số: 01/2012/HĐ ngày 02/7/2012.

Công ty phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận kể từ ngày 13/8/2019 cho đến khi trả hết nợ vay.

- Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nêu trên thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 645089 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/6/2004 mang tên hộ ông C và bà L và tài sản gắn liền trên đất là: 02 Cây bơm xăng, nhà ở và kho chứa hàng.

Quyền sử dụng 213 m<sup>2</sup> đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 916579 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/8/2009 mang tên ông T, bà T.

*2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng:* Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị mang tên ông C, bà T và tài sản gắn liền với đất (nhà ở).

*3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Sơn M.*

- Hủy Quyết định số: 85/QĐ-UB ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp cho ông C, bà T.

Hộ gia đình bà T có nghĩa vụ làm lại thủ tục xin giao đất ở tái định cư theo quy định pháp luật.

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, giữa bên thế chấp ông C cùng vợ là bà T, với bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên được bảo lãnh là Công ty.

Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (bản gốc) cho gia đình bà T.

*4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Lê Thị Thảo Q:* Về yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

trên đất số: 01/2008/HĐ ngày 21/8/2008 và Phụ lục hợp đồng bổ sung, sửa đổi số: 01/2010/HĐ ngày 29/01/2010, giữa bên thế chấp: Lê Văn C, Đặng Thị Hồng L, với bên nhận thế chấp: Ngân hàng và bên vay là: Công ty.

5. *Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T:* Về yêu cầu Ngân hàng và Công ty phải thanh lý Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2011/HĐ ngày 06/6/2011; tiến hành thủ tục xóa thế chấp tài sản đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ; khôi phục toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T và bà T; hoàn trả cho ông T, bà T các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 916579 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/8/2009 mang tên ông T và bà T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí (Trong đó có buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần A phải chịu 2.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ) và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 21, 22/10/2019, nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm:*

- Công nhận hiệu lực đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, giữa bên thế chấp ông C, bà T, với bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên được bảo lãnh là Công ty. Nếu tuyên vô hiệu thì xác định lỗi của các bên để bồi thường cho Ngân hàng.

- Ngân hàng không phải chịu số tiền 2.400.000 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

*Ngày 14/10/2019, bị đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm:*

- Nguyên đơn vi phạm thời hiệu khởi kiện.

- Hủy và đình chỉ đối với phần quyết định của của bản án sơ thẩm về buộc bị đơn phải chịu thanh toán nợ lãi trong hạn: 5.701.644.386 đồng, tiền lãi quá hạn: 2.857.338.956 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng số 01/2008 ngày 21/8/2008 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGL với đất do UBND Đông Hà cấp số: Đ 645089 ngày 11/6/2004 mang tên hộ ông C và bà L.

- Xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà T theo phần trong phạm vi giá trị tài sản thế chấp là 450 triệu đồng.

*Ngày 14/10/2019, chị Q kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm:*

- Nguyên đơn vi phạm thời hiệu khởi kiện.

- Tuyên bố hợp đồng số 01/2008 ngày 21/8/2008 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGL với đất do UBND Đ cấp số: Đ 645089 ngày 11/6/2004 mang tên hộ Lê Văn C và Đặng Thị Hồng L vô hiệu.

- Trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 645089 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/6/2004 mang tên hộ ông C và bà L.

*Ngày 14/10/2019, ông T và bà T kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm:*



Đề nghị xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà T theo phần trong phạm vi giá trị tài sản thế chấp là 450 triệu đồng.

*Ngày 14/10/2019, ông C và bà L kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm:*

Cùng nội dung kháng cáo như của chị Q.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Rút nội dung kháng cáo về việc Ngân hàng không phải chịu số tiền 2.400.000 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và giữ nguyên nội dung kháng cáo còn lại.

- Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của chị Q; ông T, bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo về việc công nhận hiệu lực đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, giữa bên thế chấp ông C, bà T, với bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên được bảo lãnh là Công ty.

*Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm chị Q; bà T, anh H, chị M; ông T và bà T; chị N; anh Đinh H và anh C (Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 08/7/2020), trình bày:*

- Về kháng cáo của chị Q:

+ Ngân hàng khởi kiện công ty vào ngày 03/6/2015 là vi phạm thời hiệu khởi kiện, lý do: Ngày 18/7/2012, công ty rơi vào tình trạng mất khả năng thanh toán nên đây là thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng bị xâm phạm. Căn cứ Điều 159 BLTTDS, Ngân hàng chỉ có quyền khởi kiện từ ngày 19/7/2012 đến ngày 19/7/2014.

+ Theo Điều 7 hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ thì Công ty không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ từ ngày 18/7/2012, lỗi không phát mãi tài sản thuộc về ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng mất quyền yêu cầu hoặc Công ty chỉ phải trả lại giá trị tài sản tại thời điểm xác lập hợp đồng 1.245.000.000đồng.

+ QSDĐ&TS theo GCNQSDĐ số: Đ 645089 được cấp cho hộ gia đình gồm: Ông C, bà L, chị Q, anh T nên HĐTC số 01/2008/HĐ ngày 21/8/2008 không ghi tên của chị Q, anh T là thiếu; Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ ngày 29/01/2010 không có sự tham gia của chị Q (đã đủ 15 tuổi) là vi phạm nên phụ lục hợp đồng vô hiệu, dẫn đến HĐTC số 01/2008/HĐ cũng vô hiệu (phụ lục hợp đồng là một phần không tách rời của hợp đồng chính).

+ HĐTC số 01/2008/HĐ do UBND phường A công chứng nhưng Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2010/HĐ do phòng công chứng A tỉnh Quảng Trị công chứng là vi phạm Điều 44 Luật công chức 2006.

+ Ông C vừa là người đại diện hộ gia đình, vừa là người đại diện của Công ty nhưng tham gia xác lập HĐTC là vi phạm điều cấm quy định tại khoản 5 Điều 144 BLDS 2005.

+ Tài sản trên đất chưa được cấp GCNQSH nhưng đưa vào giao dịch là vi phạm Điều 91 Luật nhà ở 2005.

+ HĐTC tài sản không được đăng ký theo quy định tại Điều 130 Luật đất đai 2003.

Vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của chị Q.

- Về kháng cáo của ông T, bà T: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, T; ông, bà chỉ phải chịu nghĩa vụ thế chấp theo phần là 450 triệu đồng.

- Bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Quảng Trị:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A: Về yêu cầu công nhận hiệu lực đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, giữa bên thế chấp ông C, bà T, với bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên được bảo lãnh là Công ty; đình chỉ nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A về việc Ngân hàng không phải chịu số tiền 2.400.000 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Chị Lê Thị Thảo Q, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Minh T, ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L - Sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*[1]. Về thủ tục tố tụng:*

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 và 22/10/2019, nguyên đơn kháng cáo; ngày 14/10/2019, bị đơn kháng cáo; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thảo Q, ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T, ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 10/2019/KDTM - ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Kháng cáo của các bên đương sự đúng thủ tục, trong hạn luật định, phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay: Ông Lê Văn C là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, ông Lê Văn H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố Đ, Ủy ban nhân dân phường A, Phòng Công chứng A tỉnh Quảng Trị, Văn phòng công chứng T (có đơn xin xét xử vắng mặt); chị Lê Thị Thảo Q, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Sơn M, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Minh T, chị Nguyễn Thị Tuyết N, anh Đinh H và anh Nguyễn Văn C

vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của họ là bà Trần Thị L có mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ vào đơn xin giao đất để làm nhà ở đề ngày 30/11/2009 của ông C, bà T, ngày 09/9/2010, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số: 85/QĐ-UBND, về việc giao đất cho ông C, bà T. Trên cơ sở đó, ngày 23/3/2011, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422. Tại Công văn số: 1761/UBND- PTNMT ngày 23/11/2016, UBND thành phố Đ, đã khẳng định việc ban hành Quyết định số: 85/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 và cấp GCNQSD đất số BĐ 161422 ngày 23/3/2011 cho ông C và bà T với diện tích 120 m<sup>2</sup> đất ở là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Xét Công văn số: 3095/UBND-NN ngày 23/10/2009 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc giao quản lý diện tích đất công thoát nước đô thị và điều chỉnh bố trí dân cư tại khu đất Trường T; Quyết định số: 2435/QĐ-UBND ngày 25/11/2009 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh diện tích Quyết định số: 2221/QĐ-UBND của UBND tỉnh về thu hồi đất để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị là những văn bản chỉ đạo chung nhằm điều chỉnh diện tích thu hồi, quy hoạch diện tích đất tái định cư đối với các hộ dân, cá nhân trong cả một khu vực và không phải là trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số: 85/QĐ-UBND, ngày 23/3/2011 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 ngày 23/3/2011 cho ông C, bà T là đúng quy định của pháp luật, không gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh C, anh H và chị M.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng: Đơn xin giao đất không xác định được ông C đứng đơn với tư cách là cá nhân hay chủ hộ; UBND phường Đ thực hiện việc xác nhận không đúng quy trình và đối tượng được Nhà nước giao đất ở tái định cư, dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh C, anh H và chị M là những thành viên trong hộ gia đình ông C bị xâm phạm (không được giao đất ở tái định cư) để hủy quyết định số: 85/QĐ-UB ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp cho ông C, bà T là không có cơ sở.

Tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, ông C, bà T đã thế chấp quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất ở theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 do UBND thành phố Đ, cấp ngày 23/3/2011 mang tên ông C, bà T cho Ngân hàng để bảo lãnh cho Công ty vay tiền, Hợp đồng được công chứng ngày 19/8/2011 và đăng ký thế chấp ngày 22/8/2011, đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, giữa bên thế chấp ông C, bà T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên được bảo lãnh là Công ty là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo về việc nguyên đơn là Ngân hàng không phải chịu số tiền 2.400.000 đồng chi phí thẩm định. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn đã rút yêu cầu kháng cáo này nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo về chi phí thẩm định của nguyên đơn.

*2.2. Xét kháng cáo bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Q, ông C, bà L, Hội đồng xét xử xét thấy:*

- Về thời hiệu khởi kiện: Khi bị đơn là Công ty lâm vào tình trạng mất khả năng trả nợ vay, Ngân hàng tiến hành nhiều biện pháp thu hồi, trong đó, có biện pháp xử lý tài sản thế chấp, việc xử lý tài sản thế chấp được tiến hành kể từ ngày 28/8/2012 đến ngày 31/10/2014. Đến ngày 31/10/2014 thì còn 03 tài sản thế chấp chưa xử lý được. Đến ngày 09/6/2015, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện Công ty là không vi phạm thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011.

- Công ty đã vi phạm thời hạn trả nợ tiền vay của 48 Hợp đồng tín dụng cụ thể còn lại, với tổng số tiền 14.305.509.194 đồng, trong đó, tiền gốc: 5.746.525.852 đồng, tiền lãi trong hạn: 5.701.644.386 đồng, tiền lãi quá hạn: 2.857.338.956 đồng (Tạm tính đến ngày 12/8/2019). Vì vậy, căn cứ Điều 471 và khoản 1, 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải có nghĩa vụ trả nợ tiền vay còn lại và tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng (tiền lãi trong hạn: 5.701.644.386 đồng, tiền lãi quá hạn: 2.857.338.956 đồng tính đến ngày 12/8/2019) là có căn cứ.

- Xem xét Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, 02 thành viên còn lại của hộ gia đình bà L là chị Q, sinh ngày 22/01/1995 và anh Lê Quốc T, sinh ngày 25/4/2000 (con của ông C, bà L) chưa đủ 15 tuổi nên không tham gia ký kết hợp đồng. Hợp đồng được chứng thực ngày 26/8/2008 tại UBND Phường A, thị xã Đ và đăng ký thế chấp cùng ngày. Như vậy, Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 106, Điều 108, Điều 109, điểm b khoản 1 Điều 318, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 345 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 153 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thi hành Luật đất đai nên có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Theo Điều 1, Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng: Hộ gia đình ông C, bà L đã đồng ý dùng toàn bộ giá trị tài sản thế chấp để bảo đảm một phần nghĩa vụ của Công ty đối với Ngân hàng được phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Ngân hàng và Công ty. Như vậy, Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty đối với Ngân hàng được phát sinh từ Hợp đồng hạn mức số: 01/2011/HĐ, Văn bản sửa đổi bổ sung số: 01/2012/HĐ.

Ngày 29/01/2010, ông C, bà L với Ngân hàng và Công ty ký kết Phụ lục thế chấp số: 01/2010 để bổ sung, sửa đổi Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ; Phụ lục được công chứng tại Phòng công chứng A tỉnh Quảng Trị vào ngày 06/5/2010 để đánh giá lại giá trị tài sản thế chấp là hoạt động thường xuyên của bên thế chấp với

bên nhận thế chấp nên không thuộc trường hợp phải đăng ký thay đổi nội dung thế chấp. Vì vậy, việc các bên ký kết Phụ lục thế chấp số: 01/2010 để tăng giá trị tài sản thế chấp, không làm thay đổi *“Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”* của bên thế chấp đối với Ngân hàng theo quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2005 được các bên thỏa thuận tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ như đã viện dẫn nêu trên. Riêng đối với 02 Cây bơm xăng, nhà ở và kho chứa hàng được bổ sung vào phụ lục hợp đồng được hình thành sau khi ký Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ, đây là tài sản của ông C, bà L và ông, bà đồng ý bổ sung vào nội dung phụ lục hợp đồng, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị Q.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSDĐ&TS theo GCNQSDĐ số: Đ 645089, xác định tại Hợp đồng thế chấp số: 01/2008/HĐ của Ngân hàng theo quy định tại Điều 335 Bộ luật Dân sự 2005; không chấp nhận yêu cầu của Công ty, chị Q, ông C, bà L là có căn cứ.

Vì vậy, Công ty, chị Q, ông C, bà L kháng cáo cho rằng nguyên đơn vi phạm thời hiệu khởi kiện; yêu cầu tuyên bố hợp đồng số 01/2008 ngày 21/8/2008 và phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và TSGL với đất do UBND Đông Hà cấp số: Đ 645089 ngày 11/6/2004 mang tên hộ Lê Văn C và Đặng Thị Hồng L vô hiệu là không có cơ sở.

2.3. Xét kháng cáo của ông T, bà T về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông, bà theo phần trong phạm vi giá trị tài sản thế chấp là 450 triệu đồng:

- Theo nội dung của Hợp đồng thế chấp số: 02/2011/HĐ, thì: Ngày 06/6/2011, ông Ty, bà Thương thế chấp quyền sử dụng 213 m<sup>2</sup> đất ở theo GCNQSDĐ số: AO 916579 do UBND thị xã Đ, cấp ngày 11/8/2009 mang tên ông T, bà T để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty đối với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 19/8/2011 và đăng ký thế chấp ngày 22/8/2011.

- Tại Điều 1 và khoản 4 Điều 3 của hợp đồng, có quy định: *“Bên thế chấp (Ông T, bà T) đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên vay/bên được bảo lãnh (Công ty) đối với Ngân hàng. Bên thế chấp (Ông T, bà T) đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp được miêu tả tại Điều 2 dưới đây 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 bên vay/bên bảo lãnh trong giới hạn số tiền tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 3, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này hoặc các trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên, nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản lớn hơn giá trị định giá tại Điều 3 hoặc lớn hơn giá trị định giá lần gần nhất trước khi xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng được quyền sử dụng toàn bộ số tiền đó để thanh toán các khoản nợ vay và/hoặc bảo lãnh của bên thế chấp tại Ngân hàng”* và *“Giá trị tài sản thế chấp.....không áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp. Các bên sẽ thỏa thuận, thống nhất phương thức, cách thức định giá tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý; trường hợp không thỏa thuận được Ngân hàng sẽ là bên quyết định giá, Bên thế chấp bằng văn bản này cam kết chấp*

*thuận kết quả định giá do Ngân hàng đưa ra mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào”.*

Như vậy, ông T, bà T đã đồng ý dùng toàn bộ giá trị tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của Công ty đối với Ngân hàng được phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Ngân hàng và Công ty. Hợp đồng thế chấp số: 02/2011/HĐ phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty đối với Ngân hàng được phát sinh từ Hợp đồng hạn mức số: 01/2011/HĐ, Văn bản sửa đổi bổ sung số: 01/2012/HĐ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSDĐ theo GCNQSDĐ số: AO 916579, xác định tại Hợp đồng thế chấp số: 02/2011/HĐ của Ngân hàng theo quy định tại Điều 335 Bộ luật Dân sự 2005; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà T là có cơ sở.

Vì vậy, ông T, bà T kháng cáo yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong phạm vi thế chấp 450 triệu đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, giữa bên thế chấp ông C, bà T, với bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên được bảo lãnh là Công ty; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo về chi phí thẩm định của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Thảo Q, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Minh T, ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L - Sửa bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; kháng cáo Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; đình chỉ xét xử nội dung kháng cáo chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Lê Thị Thảo Q, ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Minh T, ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L.

Sửa bản án sơ thẩm: Giữ nguyên giá trị pháp lý Quyết định số: 85/QĐ-UB ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị T. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2008/HĐ ngày 21/8/2008, chứng

thực và đăng ký thế chấp ngày 26/8/2008 và Phụ lục hợp đồng bổ sung, sửa đổi số: 10/2010/HĐ ngày 29/01/2010.

Áp dụng Điều 34, khoản 4 Điều 68, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 3 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 106, Điều 108, Điều 109, điểm b khoản 1 Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 345, Điều 471 và khoản 1, 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 42 Luật đất đai 2003; Điều 42 Luật công chứng 2006; Khoản 2 Điều 11 Quyết định số: 1627/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước và điểm 1.3 mục 1 Văn bản số: 1335/NHNN-CSTT ngày 22/02/2010 của Ngân hàng Nhà nước; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 1 khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 48 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A:

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải trả nợ tiền vay còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, với tổng số tiền: 14.305.509.194 đồng, trong đó, tiền gốc: 5.746.525.852 đồng, tiền lãi trong hạn: 5.701.644.386 đồng, tiền lãi quá hạn: 2.857.338.956 đồng (tính đến hết ngày 12/8/2019), theo 48 Hợp đồng tín dụng cụ thể phát sinh từ Hợp đồng hạn mức số: 01/2011/HĐ ngày 24/8/2011 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hạn mức số: 01/2012/HĐ ngày 02/7/2012.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A theo lãi suất thỏa thuận kể từ ngày 13/8/2019 cho đến khi trả hết nợ vay.

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng 166 m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số: 157, tờ bản đồ số: 27, địa chỉ: Quốc lộ A, Phường A, thị xã Đ (Nay là thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 645089 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/6/2004 mang tên hộ Lê Văn C và Đặng Thị Hồng L và tài sản gắn liền trên đất là: 02 Cây bơm xăng, nhà ở và kho chứa hàng, được xác định tại: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 01/2008/HĐ ngày 21/8/2008, chứng thực và đăng ký thế chấp ngày 26/8/2008 và Phụ lục hợp đồng bổ sung, sửa đổi số: 01/2010/HĐ ngày 29/01/2010.

+ Quyền sử dụng 213 m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số: 514 (Lô số: 13), tờ bản đồ số: 18, địa chỉ: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 916579 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/8/2009 mang tên ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị Minh T, được xác định tại: Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2011/HĐ ngày 06/6/2011, công chứng ngày 19/8/2011 và đăng ký thế chấp ngày 22/8/2011.

+ Quyền sử dụng 120 m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số: 165 (146), tờ bản đồ số: 41, địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 do UBND thành phố Đ, cấp ngày 23/3/2011 mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị T, được xác định tại: Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2011/HĐ ngày 06/6/2011, công chứng ngày 19/8/2011 và đăng ký thế chấp ngày 22/8/2011.

*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 Điều 6, 7 và Điều 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.*

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Sơn M: Về yêu cầu hủy Quyết định số: 85/QĐ-UB ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 161422 ngày 23/3/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị T.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Lê Thị Thảo Q: Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số: 01/2008/HĐ ngày 21/8/2008, hợp đồng được chứng thực và đăng ký thế chấp vào ngày 26/8/2008 và Phụ lục hợp đồng bổ sung, sửa đổi số: 01/2010/HĐ ngày 29/01/2010, giữa bên thế chấp: Ông Lê Văn C, bà Đặng Thị Hồng L, với bên nhận thế chấp: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh Quảng Trị và bên vay là: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T: Về yêu cầu buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh Quảng Trị và Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải thanh lý Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2011/HĐ ngày 06/6/2011; tiến hành thủ tục xóa thế chấp tài sản đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị- Chi nhánh thành phố Đ); khôi phục toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T; hoàn trả cho ông T, bà T các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 916579 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ (Nay là thành thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị cấp ngày 11/8/2009 mang tên Nguyễn Ngọc T và Lê Thị Minh T.

5. Về chi phí thẩm định: Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần A phải chịu 2.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (Đã nộp đủ).

6. Về án phí:

*Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:*

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải chịu 122.305.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền là:



59.039.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0007689 ngày 17/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Buộc chị Lê Thị Thảo Q phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0007775 ngày 21/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, chị Q còn phải nộp: 1.800.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/000433 ngày 11/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Buộc bà Lê Thị T, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Sơn M phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/000434 ngày 11/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Trả lại cho anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị Sơn M toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0007844 ngày 03/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Trả lại cho chị Nguyễn Thị Sơn M toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/0008254 ngày 27/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

*Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:*

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000288 ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Buộc chị Lê Thị Thảo Q phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000287 ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị Minh T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000286 ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Đặng Thị Hồng L phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000289 ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2018/0000283 ngày 04/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND TP Đông Hà;
- VKSND TP Đông Hà;
- Chi cục THADS TP Đông Hà;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, hồ sơ.

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

(đã ký)

**Lê Thiết Hùng**



