

Bản án số: 05/2021/KDTM-PT

Ngày 13 - 7 - 2021

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Đức Long

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương

Ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà:
Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2021/TLPT-KDTM ngày 11/3/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM - ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 696/2021/QĐ-PT ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần C; Địa chỉ: 108 đường T, quận H, Thành phố H; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Trung T - Phó phòng Tổng hợp - Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Quảng Bình; Địa chỉ chi nhánh: Số 50 đường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Văn bản ủy quyền số 886/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018 của Chủ tịch HĐQT); ông T có mặt.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng tổng hợp P; Địa chỉ trụ sở theo đăng ký kinh doanh: Số 100 đường V, tổ dân phố 9, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo pháp luật bà Hoàng Thị L - Giám đốc; Địa chỉ tạm trú của bà Hoàng Thị L: Số 12, đường B, tổ dân phố 5, phường H, thành phố Đ,

tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ liên lạc: tổ dân phố 1 M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, bà L vắng mặt.

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

3.1. Ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H, địa chỉ: Ngõ 14/26, đường T, tổ 6, tổ dân phố 15, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; ông V có mặt, bà H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Kim H: Ông Hoàng Anh T, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn B - Luật sư - Văn phòng Luật sư Công Bằng - Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ: Số 20 T, tổ dân phố 6, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3.2. Phòng Công chứng X tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: Đường Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo pháp luật ông Từ Minh L – Trưởng phòng; Đại diện theo ủy quyền ông Phan Đức H, chuyên viên. Theo văn bản ủy quyền số 70/GUQ-PCC ngày 26/05/2021, có mặt.

3.3. UBND phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ: phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo pháp luật bà Phạm Thị H, Chủ tịch; vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các đương sự và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

- *Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần C, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trung T trình bày:*

Công ty TNHH xây dựng tổng hợp P (gọi tắt là công ty P) đã vay của Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh Quảng Bình (gọi tắt là Vbank) theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết sau đây:

+ Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ số 470/2010/0001497/HĐTD ngày 27/12/2010, với số tiền vay 800.000.000 đồng thời hạn vay 07 tháng; mục đích vay: Bổ sung vốn thi công công trình; phương thức cho vay: Từng lần, lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 18%/năm (áp dụng lãi suất thả nổi); trả gốc 1 kỳ vào ngày 17/7/2011; lãi trả vào ngày 17 hàng tháng.

+ Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ số 470/2010/0001535/HĐTD ngày 23/12/2010, với số tiền vay 700.000.000 đồng thời hạn vay 07 tháng; mục đích vay: Bổ sung vốn thi công công trình; phương thức cho vay: Từng lần; lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 18%/năm (áp dụng lãi suất thả nổi); trả gốc 1 kỳ vào ngày 23/7/2011; lãi trả vào ngày 23 hàng tháng.

Tổng cộng 02 hợp đồng tín dụng nêu trên Công ty P vay tại Ngân hàng C số tiền 1.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tại 02 Hợp đồng tín dụng trên, bên thứ 3 là người bảo lãnh đã thế chấp tài sản như sau:

+ Ông Cao Đăng V bà Cao Thị Kim H ký Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009, được ký kết ba bên giữa Ngân hàng Công thương với ông Cao Đăng V bà Cao Thị Kim H và Công ty P để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường N, TP Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 54, diện tích 430,8m²; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 3, 03 tầng, diện tích xây dựng 250m²; đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 822267 ngày 21/8/2006, thuộc sở hữu hợp pháp của ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H để đảm bảo cho khoản vay của Công ty P (số tiền cho vay tối đa là 1.204.980.000 đồng).

+ Ông Trương Văn B và bà Trần Thị L ký Hợp đồng thế chấp số 10070120/HĐTC ngày 18/10/2008, được ký kết ba bên giữa Ngân hàng C (Chi nhánh Quảng Bình) với ông Trương Văn B và bà Trần Thị L và Công ty P, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại xã Q, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, thửa đất số 203; tờ bản đồ 8, diện tích 200 m²; đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 148877 ngày 09/01/2009, thuộc sở hữu hợp pháp của ông Trương Văn B và bà Trần Thị L để đảm bảo cho khoản vay của Công ty P (số tiền cho vay tối đa là 310.000.000 đồng).

Mặc dù đã được Ngân hàng tạo điều kiện nhiều mặt, gia hạn thời gian để bên vay trả nợ nhưng bên vay Công ty P vi phạm nghĩa vụ trả nợ và người bảo lãnh, thế chấp tài sản không thực hiện nghĩa vụ, nên V Bank phải tiến hành khởi kiện ra Toà án thành 02 vụ án riêng biệt theo phạm vi bảo đảm của từng hợp đồng thế chấp để buộc Công ty P trả nợ và người thế chấp thực hiện nghĩa vụ thế chấp tài sản.

Đối với vụ án liên quan đến nghĩa vụ của người thế chấp của ông Trương Văn B và bà Trần Thị L, sau khi khởi kiện tại Toà án, ông Trương Văn B và bà Trần Thị L đã thoả thuận với Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 10070120/HĐTC, ngày 18/10/2008. Cụ thể: Ngày 23/09/2018, Ngân hàng đã có văn bản đồng ý chấp thuận cho ông B bà L nộp tiền trả nợ cho Công ty P theo phạm vi bảo đảm với số tiền 315.000.000 đồng, miễn

giảm lãi số tiền 362.000.000 đồng và xuất tài sản thế chấp cho ông B bà L, xoá bỏ việc thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 10070120/HĐTC ngày 18/10/2008 của ông B và bà L đã ký với Ngân hàng C và làm đơn rút đơn khởi kiện tại Toà án.

Đối với khoản nợ còn lại của Công ty P liên quan đến nghĩa vụ bảo lãnh của ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H, khi khởi kiện tại Toà án, phía Ngân hàng đã tạo điều kiện để bên vay Công ty P trả nợ nhưng vẫn không trả được nợ theo thỏa thuận đã ký kết và các cam kết bổ sung với Ngân hàng. Ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của bên thứ ba theo cam kết.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc Công ty P thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số 470/2010/0001497/HĐTD và theo hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số 470/2010/0001535/HĐTD, với số tiền nợ gốc: 1.011.225.152 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (02/02/2021): tiền lãi trong hạn 1.380.025.625 đồng, lãi quá hạn 652,268.632 đồng; tổng cộng cả gốc và lãi 3.043.519.409 đồng. Công ty P tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi trả dứt nợ gốc.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Công ty P không trả nợ, căn cứ kết quả xem xét thẩm định của Tòa án, đối với phần diện tích đất 98,8m² trên đó có ngôi nhà thờ họ như trình bày của ông V bà H; đại diện nguyên đơn đồng ý tách diện tích đất 98,8 m² đất này (trong đó có 70 m² đất ở tính theo tỷ lệ giữa đất vườn và đất ở theo giấy chứng nhận) ra khỏi tài sản thế chấp không xử lý để gia đình làm nơi thờ cúng. Phần diện tích đất và nhà ở còn lại của ông V bà H đã thế chấp cho Công ty P vay vốn tại Ngân hàng C, yêu cầu Tòa tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định. buộc Công ty P thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số 00470/2010/001497/HĐTD và theo hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số 00470/2010/001535/HĐTD, với tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (17/12/2019): 2.905.909.387 đồng, trong đó nợ gốc: 1.011.225.152 đồng và tiền lãi lãi trong hạn 1.270.297.145 đồng, lãi quá hạn 624.387.081 đồng (sau khi đã trừ đi số tiền người thế chấp ông B, bà L đã trả nợ cho Ngân hàng theo phạm vi bảo đảm là: 315.000.000 đồng tiền gốc và được miễn giảm số tiền lãi phát sinh 362.000.000 đồng). Công ty P tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi trả dứt nợ gốc.

- Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P - Người đại diện theo pháp luật là bà Hoàng Thị L trình bày:

Công ty P thừa nhận việc ký kết các hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng TMCP C (Chi nhánh Quảng Bình) tại Hợp đồng tín dụng số 00470/2010/001497/HĐTD ngày 17/02/2010 và Hợp đồng tín dụng số 00470/2010/001535/HĐTD ngày 23/12/2010 với số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất

vay, số tiền còn nợ như đại diện nguyên đơn đã trình bày; thừa nhận việc ký hợp đồng thế chấp của những người liên quan gồm Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009; Hợp đồng thế chấp số 10070120/HĐTC ngày 18/10/2008. Do Công ty P làm ăn gặp khó khăn nên không thực hiện việc trả nợ đúng như cam kết trong hợp đồng và thừa nhận các khoản nợ phía Ngân hàng đưa ra.

Về việc xử lý tài sản thế chấp: Đối với việc thế chấp của anh Trương Văn B và Trần Thị L hiện tại anh B, chị L đã trả tiền gốc trong phạm vi bảo lãnh và xin miễn giảm lãi, đã thỏa thuận được với Ngân hàng nên đã xoá thế chấp, Công ty P không có ý kiến gì. Đối với thế chấp của ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H trước đây bà và ông V có thỏa thuận mượn thẻ đỏ để vay đến ngày 25/02/2010, khi vay vốn không thẩm định tài sản tại chỗ mà dựa vào thẻ đỏ, các văn bản bà L đánh máy sẵn nhờ ông V cầm cho bà H ký, còn việc đi chứng thực tại UBND phường và Phòng tài nguyên môi trường thành phố Đồng Hới chỉ bà thực hiện. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H và anh Hoàng Anh T được bà H ủy quyền có chung ý kiến trình bày:*

Ngày 19/01/2008, bà Hoàng Thị L – Giám đốc công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P là con cậu ruột ông V, có mượn giấy CNQSD đất số: AD822267 của ông, bà để thế chấp Ngân hàng C vay vốn xây dựng công trình đường Xô Viết-Nghệ Tĩnh ở thành phố Vinh. Thời hạn mượn là 01 năm 07 tháng, mục đích mượn là để thế chấp cho Ngân hàng C vay số tiền 250 triệu đồng mua vật liệu xây dựng (bà L nói đã thế chấp nhà của bà tại Ngân hàng C để vay vốn nhưng chưa đủ vì vậy mới xin mượn giấy CNQSD đất của ông).

Ngày 26/08/2019, bà L xin gia hạn thời gian mượn giấy CNQSD đất thêm 06 tháng và số tiền vay không thay đổi (lý do xin gia hạn là do chủ đầu tư chưa thanh toán), ông đồng ý nhưng vợ ông bà H không đồng ý và không chịu ký vào các giấy tờ, thủ tục thế chấp. Ông đã to tiếng và đã dọa nạt, buộc vợ ông phải ký vào các giấy tờ, thủ tục thế chấp nhà đất cho bà L vay.

Tuy nhiên, cả hai lần định giá tài sản thế chấp của ông, bà, cán bộ Ngân hàng đều không thẩm định trên thực địa nên không biết là trong diện tích đất của ông bà có 100 m² đất và ngôi nhà thờ họ đều bị đưa vào tài sản thế chấp. Đặc biệt là 02 hợp đồng thế chấp số: 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và số: 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 gồm 02 tờ, 03 trang nhưng tờ 01 trang 01 và 02 đã bị cán bộ Ngân hàng tự ý thay đổi nội dung nên không có chữ ký xác nhận của bên thế chấp tài sản là ông bà. Bên A cũng không giao cho bên B, 01 bản hợp đồng như Điều 9.3 của hợp đồng đã ghi và nếu bên A sửa đổi bổ sung hợp đồng để

nâng hạn mức vay cho bên C thì bên A đã không có căn cứ để bảo đảm khoản vay vì cam kết của bên C là chỉ gia hạn mượn tài sản thế chấp thêm 06 tháng và không thay đổi mức vay. Gần đây, ông bà mới nhận được: “Đơn trình bày” gửi Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới ngày 10/11/2019 của bà Hoàng Thị L do luật sư Trương Văn B và bà L gửi cho ông bà, ông bà mới biết: Năm 2013 chủ đầu tư đã quyết toán công trình mà Công ty bà L đã xây dựng ở thành phố Vinh, tất cả khoản tiền mà chủ đầu tư thanh toán cho Công ty bà L đều chuyển qua tài khoản về Ngân hàng C chi nhánh Quảng Bình (Cán bộ Ngân hàng C đã trực tiếp làm việc với chủ đầu tư), Ngân hàng C đã chủ động trừ các khoản vay theo các tài sản thế chấp, kể cả các tài sản thế chấp để vay vốn đầu tư cho các công trình khác. Khi số dư mà chủ Đầu tư trả cho bà L còn 1 tỷ đồng trong tài khoản, bà L đã báo với các cán bộ Ngân hàng Công thương xin vay thêm một khoản tiền theo tài sản thế chấp (sổ đỏ) của bà, để trả số tiền vay từ tài sản thế chấp của ông bà, số dư còn lại bà sẽ đầu tư vào các công trình khác. Đề nghị của bà L như trên nhưng cán bộ Ngân hàng C không đồng ý và họ đã trừ 1 tỷ đồng còn lại cho khoản vay theo tài sản thế chấp của bà L (sổ đỏ) để cho bà L rút sổ đỏ đi vay chỗ Ngân hàng khác. Sau khi cho bà L rút hết tài sản thế chấp ở Ngân hàng của mình thì Ngân hàng C chi nhánh Quảng Bình làm đơn kiện bà Lan. Như vậy, việc cán bộ Ngân hàng C chi nhánh Quảng Bình không lấy khoản tiền mà chủ đầu tư thanh toán cho công trình xây dựng của bà Hoàng Thị L tại thành phố Vinh để trừ vào khoản vay từ tài sản thế chấp của ông bà để trả sổ đỏ cho ông bà đúng thời hạn như đã cam kết là Ngân hàng C đã vi phạm Hợp đồng kí kết 3 bên. Việc bà L chưa trả hết các khoản vay tại Ngân hàng C mà cán bộ Ngân hàng C đã cho bà Hoàng Thị L - Giám đốc Công ty P rút tài sản thế chấp (sổ đỏ) ra khỏi Ngân hàng C, đây là hành vi gian dối, đây là việc làm vô lương tâm, vô trách nhiệm của cán bộ tín dụng Ngân hàng C chi nhánh Quảng Bình. Việc Ngân hàng C và bà Hoàng Thị L ngụy tạo hợp đồng rồi đem đi chứng thực ở UBND Phường N và công chứng ở Phòng Công chứng X của tỉnh Quảng Bình là việc làm trái Pháp luật. Việc cho bà Hoàng Thị L rút hết tài sản thế chấp rồi làm đơn kiện bà L là hành vi lừa đảo của cán bộ Ngân hàng C chi nhánh Quảng Bình.

Từ diễn biến sự việc và những lý do như trên dẫn đến 02 hợp đồng thế chấp số: 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và số 070908123/HĐTCBS, ngày 27/08/2009 vi phạm các điều luật như sau:

Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 được UBND Phường N chứng thực ngày 06/03/2008 là không đúng thẩm quyền (vì trái với Luật công chứng được ban hành năm 2006 và Nghị định 79/2007/NĐ - CP ngày 18/05/2007 của Chính phủ).

Thứ hai: Hợp đồng trên vi phạm khoản 4 Điều 41 Nghị định 75/2000/NĐ - CP ngày 08/12/2000, theo đó Nghị định quy định: “ Nếu họ đồng ý toàn bộ nội

dung ghi trong hợp đồng, thì ký tắt vào từng trang của hợp đồng, trừ trang cuối phải ký đầy đủ”, tại Hợp đồng thế chấp này (bên Ngân hàng C gửi kèm theo đơn kiện cho Tòa án Đồng Hới) không có chữ ký của ông bà (người thế chấp) ở từng trang của hợp đồng. Như vậy bên lập hợp đồng (Ngân hàng C) và bên Cơ quan chứng thực hợp đồng (UBND Phường N) đã vi phạm về hình thức hợp đồng.

Thứ ba: Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 070908123/HĐTCTSBBS ngày 27/08/2009, được Phòng công chứng X chứng nhận ngày 31/08/2009 là không đúng thẩm quyền (vì vi phạm khoản 2 Điều 44 luật công chứng năm 2006). Hơn nữa hợp đồng này cũng không có chữ ký của ông bà ở từng trang. Như vậy là Hợp đồng sửa đổi bổ sung do Phòng công chứng số 1 thực hiện đã vi phạm nghiêm trọng về cả thẩm quyền, nội dung và hình thức hợp đồng.

Thứ tư: Hợp đồng sửa đổi bổ sung trên đã vi phạm Điều 423 Bộ luật dân sự 2005 vì phía Ngân hàng C đã ngụy tạo hợp đồng để hợp thức hóa số nợ vay của bà Hoàng Thị L, chứ ông bà không đồng ý với các nội dung bổ sung đó. Như vậy hợp đồng sửa đổi bổ sung 070908123/HĐTCSĐBS ngày 27/08/2009 không có sự thỏa thuận của các bên.

Thứ năm: Tại thời điểm thế chấp, thực tế trên thửa đất đã có 01 nhà thờ mà phía Ngân hàng vẫn đưa nhà thờ vào tài sản thế chấp là trái đạo đức xã hội, là vi phạm pháp luật (Điều 128BLDS năm 2005).

Thứ sáu: Tại giấy biên nhận mượn Giấy CNQSDĐ ngày 19/01/2008 và Giấy xin gia hạn mượn Giấy CNQSDĐ ngày 26/08/2009 giữa ông và bà Hoàng Thị L đều thể hiện số tiền thế chấp 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn), như vậy Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng sửa đổi bổ sung đã thể hiện số tiền vượt mức thỏa thuận của ông bà và ông bà không hề biết hợp đồng ký trước đó đã bị thay thế nội dung và điều khoản, vấn đề này bà Hoàng Thị L – Giám đốc Công ty P đã thừa nhận bà cùng cán bộ Ngân hàng Công thương đã tự ý sửa đổi và đơn trình bày của bà Hoàng Thị L đã ký ngày 20/11/2019 gửi Tòa án sơ thẩm nhưng không được xem xét.

Do đó đề nghị: Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng nói trên vô hiệu; Yêu cầu Ngân hàng C-Chi nhánh Quảng Bình trả lại Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông bà; Yêu cầu bà Hoàng Thị L và những người trực tiếp thẩm định, ngụy tạo hợp đồng, chứng thực, công chứng ký tên trong 02 Hợp đồng nói trên phải đền bù về tổn thất vật chất và tinh thần cho ông trong những năm qua.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình trình bày:*

Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình, công chứng hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 070708123/HĐTCBS ngày 27/8/2009, được Công chứng

viên của Phòng công chứng chứng nhận ngày 31/8/2009, số công chứng 156, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGDK được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ để thực hiện công chứng là Thông tư số 03/2008/TT-BTP ngày 25/8/2008 của Bộ Tư pháp về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ và Quyết định số 02/2009/QĐ-UBND ngày 21/01/2009 của UBND tỉnh Quảng Bình về quy định thẩm quyền công chứng, chứng thực trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Hồ sơ lưu tại Phòng công chứng đầy đủ gồm: Phiếu yêu cầu công chứng; bản sao Hợp đồng thế chấp 070708123/HĐTC ngày 22/01/2008, bản sao Biên bản định giá lại tài sản ngày 27/8/2009, bản sao Giấy CNQSD đất của ông V và bà H, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070708123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 là hoàn toàn hợp lệ và đúng quy định của pháp luật.

Tuy có sai sót nhầm lẫn từ Điều 3 đánh lên Điều 9 và không ký từng trang, lỗi này do sơ suất khi soạn thảo hợp đồng, và rà soát văn bản nhưng hợp đồng đúng số trang (03 trang) và thống nhất theo giá trị của biên bản thẩm định lại giá tài sản ngày 27/8/2009 do các bên ký kết trước. Những nội dung trong Hợp đồng phù hợp với ý chí của các bên, Hợp đồng có nội dung đúng với bản lưu hợp đồng được lưu trữ tại Phòng công chứng và tại Ngân hàng, đúng chữ ký của các bên tham gia kết hợp đồng nên đề nghị Tòa án xem xét có hiệu lực.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND phường N trình bày:*

Ngày 06/3/2008, UBND phường N chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 được ký kết giữa bên A là Ngân hàng TMCP C, chi nhánh Quảng Bình, bên B là ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H và bên C là Công ty TNHH xây dựng tổng hợp P; UBND có ý kiến như sau:

Về thẩm quyền chứng thực, căn cứ vào các văn bản sau: Điểm c khoản 1 Điều 24, Nghị định số 75/2000/NĐ-CP của Chính phủ về công chứng, chứng thực; Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất (Thông tư này bị Thông tư số 04/2017/TT-BTP bãi bỏ nên hết hiệu lực kể từ ngày 28/5/2017, Nghị định số 79/2007/NĐ-CP chỉ thay thế các quy định về chứng thực bản sao, chứng thực chữ ký trong Nghị định số 75/2000/NĐ-CP mà không thay thế các quy định về chứng thực di chúc, văn bản từ chối nhận di sản; chứng thực các việc khác theo quy định của pháp luật).

Tuy nhiên việc chứng thực Hợp đồng nêu trên có một số điểm chưa chặt chẽ theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

Hợp đồng trên không có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia vào từng trang của Hợp đồng là vi phạm quy định chứng thực. Việc đánh số trang không đúng, chỉ là nhầm lẫn về đánh số chứ không ảnh hưởng nội dung của hợp đồng. Về tính pháp

lý của việc chứng thực: Căn cứ khoản 2 Điều 2 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP của Chính phủ về công chứng, chứng thực thì cơ quan thực hiện việc chứng thực chỉ chịu trách nhiệm về chữ ký của cá nhân trong các giấy tờ phục vụ cho việc thực hiện các giao dịch.

Như vậy việc chứng thực Hợp đồng trên tuy có một số sai sót nhưng đúng chữ ký của các bên, hiện hợp đồng lưu trữ tại Ngân hàng và tại Phòng công chứng, UBND phường đều giống nhau, không phát hiện có thay đổi nội dung của hợp đồng, do đó hợp đồng trên phát sinh hiệu lực thi hành.

Tại bản án số 28/2019/KDTM –ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C. Buộc bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P phải trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/12/2019, tổng cộng cả gốc và lãi 2.905.909.387 đồng. Trường hợp bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P không trả được nợ thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý phần tài sản thuộc tài sản thế chấp và được xử lý để thu hồi nợ gồm: Một phần Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 822267 ngày 21/08/2006 đứng tên ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H, thửa đất số 46, tờ bản đồ 54, tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích 430,8 m² trong đó đất ở: 230 m² (nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 45 m²). Tài sản gắn liền với đất là nhà ở 03 tầng, diện tích xây dựng 81,8 m²; diện tích sàn 241 m² và 01 nhà kho diện tích 19,1 m².

Do có kháng cáo của ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý xét xử phúc thẩm, tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 03/2020/KDTM-PT ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM –ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Áp dụng Điều 306 của Luật Thương mại 2005; các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 318, 342, 343, 344, 348, 349, 350, 352, 353, 355, 361, 362, 363, 367, 369, 471, 474, 476, 721 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 166, 167, 179 của Luật đất đai 2013 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H về yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 vô hiệu, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bà Hoàng Thị L và những người trực tiếp thẩm định, ngụy tạo hợp đồng, chứng thực, công chứng ký kết tên trong 02 Hợp đồng thế chấp nói trên phải đền bù về tổn thất vật chất và tinh thần.

3. Buộc bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P phải trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 02/02/2021, tổng cộng: 3.043.519.409 đồng, gồm nợ gốc: 1.011.225.152 đồng, tiền lãi trong hạn 1.380.025.625 đồng, lãi quá hạn 652.268.632 đồng.

4. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (02/02/2021) cho đến khi bên phải thi hành án trả hết nợ gốc, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn phát sinh từ số tiền nợ gốc còn chưa thi hành theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ số 00470/2010/001497/HĐTD ngày 17/02/2010 và Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ số 0470/2010/001535/HĐTD ngày 23/12/2010, giữa Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Quảng Bình và Công ty TNHH xây dựng tổng hợp P.

5. Trường hợp bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền trên thì nguyên đơn Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H tại Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009, để thu hồi nợ, cụ thể tài sản thế chấp được mô tả, xác định theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 07/6/2019:

- Phần tài sản thuộc tài sản thế chấp và được xử lý để thu hồi nợ gồm: Một phần Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 54, diện tích 430,8m² tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 822267 ngày 21/08/2006 đứng tên ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H. Nay được xác định lại theo bản đồ địa chính hiện tại là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích 475,8m², nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 45m².

Diện tích đất được xử lý là 377 m² trong đó đất ở: 230 m², đất trồng cây lâu năm khác 147m² được xác định trên sơ đồ lần lượt từ vị trí số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở 03 tầng, diện tích xây dựng 81,8 m²; diện tích sàn 241 m² được ký hiệu trên sơ đồ là "Nhà ở A" và 01 nhà kho diện tích 19,1 m² được ký hiệu trên sơ đồ là "Kho".

- Phần tài sản không thuộc tài sản thế chấp và không được xử lý gồm: Một phần Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ 40 tại phường N, thành phố

Đ, tỉnh Quảng Bình. Diện tích đất không xử lý 98,8 m² đất trong đó đất ở: 70 m² đất trồng cây lâu năm 28,8 m²; được xác định trên sơ đồ lần lượt từ vị trí số 3, 4, 5, 10. Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà, diện tích xây dựng 9,5 m², được ký hiệu trên sơ đồ là "Nhà ở B". (Kèm theo bản án sơ thẩm là Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới ngày 07/6/2019).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, việc thi hành án theo Luật thi hành án, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/02/2021 ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử tuyên Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung vô hiệu, buộc Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Quảng Bình trả lại tài sản thế chấp cho gia đình ông V, bà H.

Tại phiên toà phúc thẩm: nguyên đơn Ngân hàng TMCP C không rút đơn khởi kiện, ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H – là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Cao Đăng V cho rằng, ông và bà H chỉ đồng ý dùng tài sản là QSD đất của ông, bà để đảm bảo cho khoản vay của công ty P, tuy nhiên, mức bảo lãnh chỉ là 250.000.000 đồng chứ không phải 1.204.980.000 đồng như trong hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung được Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình công chứng.

Ông Hoàng Anh T, đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Kim H thống nhất như quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm, ông T cho rằng Hợp đồng thế chấp do UBND phường N chứng thực là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Nghị định 79/2007/NĐ-CP, Vi phạm Khoản 1 Điều 41 của Luật công chứng về ký từng trang của hợp đồng, các bên chưa ký từng trang nhưng vẫn chứng thực là vi phạm.

Đối với hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung do Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình chứng thực là vi phạm pháp luật, đây là hợp đồng bổ sung, sửa đổi nên phải tuân theo luật công chứng và phải có điều khoản sửa đổi chứ không phải là hợp đồng mới. Trên đất có nhà thờ nhưng vẫn đưa vào thế chấp là vi phạm đạo đức xã hội, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Nghị định 75/2000/NĐ-CP, Nghị định 79/2007/NĐ-CP, Luật công chứng năm 2006 và Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuyên bố các Hợp đồng vô hiệu.

Luật sư Trương Văn B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Đăng V có ý kiến: Tại văn bản thỏa thuận mượn tài sản, ông V, và H chỉ đồng ý thế chấp tài sản có giá trị 250.000.000 đồng để thi công đường Xô Viết Nghệ Tĩnh ở Thành phố Vinh, nhưng bà L lại đưa thế chấp để thực hiện công trình khác, ông V, bà H không nộp hồ sơ thế chấp, không ký vào từng trang của hợp đồng nên Hợp đồng

này không đúng pháp luật. án sơ thẩm không áp dụng luật Công chứng là không đúng, do đó đề nghị sửa án sơ thẩm, hủy phần 1 và phần 5 của Bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử ở cấp phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của các đương sự như nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 02 tháng 02 năm 2021 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm vụ án, đến ngày 04/02/2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, căn cứ Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, UBND phường N, thành phố Đ và bà Hoàng Thị L vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Năm 2010 Công ty P với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Quảng Bình đã ký kết các Hợp đồng tín dụng để vay vốn kinh doanh của Công ty, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty P vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc Công ty P phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng C là có căn cứ, về phần này không có kháng cáo kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 10070120/HĐTC ngày 18/10/2010 giữa bên nhân thế chấp là Ngân hàng C và ông Trương Văn B bà Trần Thị L về việc thế chấp 200m² thuộc thửa số 203, tờ bản đồ số 8 tại thôn N, xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với tài sản đảm bảo tiền vay tối đa là 310.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà L đã trả tiền gốc trong phạm vi bảo lãnh và xin miễn giảm lãi, đã thỏa thuận được với Ngân hàng nên đã xoá thế chấp, Công ty P không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Đối với Hợp đồng thế chấp giữa ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H và Ngân hàng C, Hội đồng xét xử thấy: Phía đại diện Ngân hàng cung cấp chứng cứ là Hợp đồng thế chấp tài sản số: 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 có chứng thực của UBND phường N và Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung số: 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 có chứng thực của Phòng Công chứng X tỉnh Quảng Bình đã được tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố có hiệu lực pháp luật có kháng cáo nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thế chấp vô hiệu, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 do UBND phường N chứng thực ngày 06/3/2008, nội dung của hợp đồng là ông Cao Đăng V bà Cao Thị Kim H thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường N, TP Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 54, diện tích 430,8m²; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 3, 03 tầng, diện tích xây dựng 250m²; đã được UBND TP Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 822267 ngày 21/8/2006, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H để đảm bảo cho khoản vay của Công ty P (số tiền cho vay tối đa là 419.000.000 đồng).

Sau đó Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ký ngày 27/8/2009 do Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 27/8/2009 nâng giá trị bảo đảm 1.204.980.000 đồng.

[3.1] Về thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng:

Xét ông V, bà H cho rằng tại thời điểm chứng thực Ủy ban nhân dân phường N không có thẩm quyền chứng thực hợp đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/4/2001, sau đó Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 thay thế các quy định về chứng thực bản sao, chữ ký trong Nghị định số 75/2000/NĐ-CP, các nội dung khác của Nghị định 75/2000/NĐ-CP vẫn giữ nguyên. Tại thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT/BTP-BTNMT của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên môi trường ngày 13/6/2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất, tại thời điểm mà các bên công chứng thì thẩm quyền

thuộc Phòng công chứng và chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn. Do đó UBND phường N, thành phố Đ chứng thực là không trái pháp luật.

Về việc công chứng hợp đồng thế chấp, sửa đổi bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 do Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình thực hiện, theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật công chứng năm 2006, người thực hiện việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch phải là công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đã được thực hiện việc công chứng đó. Tuy nhiên, tại Thông tư 03/2008/TT-BTP ngày 25/8/2008 của Bộ Tư pháp quy định: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần thực hiện các biện pháp phát triển tổ chức hành nghề công chứng ở địa phương; căn cứ vào tình hình phát triển của tổ chức hành nghề công chứng để quyết định giao các hợp đồng, giao dịch cho các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện”*. Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình đã trình bày: Khi đến công chứng hợp đồng, có phiếu yêu cầu công chứng, có hợp đồng thế chấp do UBND phường N chứng thực và các tài liệu khác về định giá lại nên Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình căn cứ Quyết định số 02/2009/QĐ-UBND ngày 21/01/2009 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì việc chứng nhận các hợp đồng, giao dịch của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Đ do các tổ chức hành nghề công chứng (Phòng Công chứng hoặc Văn phòng Công chứng) thực hiện nên đã tiến hành công chứng hợp đồng sửa đổi, bổ sung.

Như vậy tại thời điểm công chứng hợp đồng (tháng 8/2009) tại địa bàn thành phố Đ do Phòng công chứng thực hiện theo Quyết định 02/2009/QĐ-UBND, nên Phòng Công chứng X tỉnh Quảng Bình công chứng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Về hình thức:

Thấy rằng: Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 đều được lập bằng văn bản. Thành phần tham gia có 3 bên, gồm: Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Quảng Bình, bên thế chấp: Ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H, bên vay vốn: Công ty TNHH XDTH P do bà Hoàng Thị L làm Giám đốc. Các hợp đồng có chứng thực của cơ quan Nhà nước, cụ thể Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/01/2018 có chứng thực của UBND phường N là nơi có tài sản và Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung có công chứng viên của Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình công chứng.

Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 gồm có 7 Điều, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 gồm có 9 Điều, trong đó quy định về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng gồm có 3 bên;

đối tượng của Hợp đồng thế chấp là tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 822267; quy định quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, hiệu lực của hợp đồng.

Các hợp đồng thế chấp đều không có chữ ký của ông V, bà H ở từng trang, chỉ ký trang cuối và được công chứng, chứng thực, Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/01/2008 có số trang bị lệch từ trang 2 nhảy lên trang 9 và đến trang 4, Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung ký ngày 27/8/2009 đánh từ Điều 3 đánh nhảy lên Điều 9, là có vi phạm về hình thức. Ý kiến của Phòng công chứng X cũng như UBND phường N đều thừa nhận có sai sót trong soạn thảo văn bản và rà soát khi chứng thực, công chứng. Ông V và bà H cho rằng vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 59, Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực: “Văn bản công chứng, văn bản chứng thực đối với hợp đồng, giao dịch có từ 2 trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký tắt của người yêu cầu công chứng, chứng thực và người thực hiện công chứng, chứng thực, riêng trang cuối phải có chữ ký đầy đủ...” và trình bày các hợp đồng này đã bị sửa đổi, thay lại trang khác, do đó, ông V, bà H cho rằng hợp đồng này vô hiệu.

Tại khoản 7.3 Điều 7 của của Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và khoản 9.3 Điều 9 Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 đều đã ghi rõ Hợp đồng được lập thành 04 bản, ông V, bà H là bên B (bên thế chấp) được giữ 01 bản. Như vậy để chứng minh cho kháng cáo của mình thì ông V, bà H phải xuất trình các bản hợp đồng do ông bà giữ để so sánh đối chiếu với bản hợp đồng do nguyên đơn cung cấp có sự thay đổi nào hay không nhưng ông V bà H không xuất trình. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ tại Phòng công chứng X nơi chứng thực Hợp đồng 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 cho thấy bản hợp đồng do Phòng công chứng X với bản Hợp đồng có tại hồ sơ hoàn toàn giống nhau, Hợp đồng không có dấu hiệu giả mạo. Bà L, ông V, bà H không cung cấp bản gốc có sửa chữa nên không có căn cứ để xem xét trình bày của ông V, bà H.

Như vậy, các hợp đồng thế chấp nêu trên về hình thức có sai sót theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nhưng đúng ý chí thỏa thuận của các bên.

[3.3] Về nội dung của hợp đồng:

Theo Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 là tại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ 54 có diện tích 430,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 822267 đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 21/8/2006 mang tên ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H, tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 3, 03 tầng, diện tích xây

dựng 250 m², diện tích sử dụng 220m². Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/01/2008 có nội dung ông V, bà H dùng tài sản này để đảm bảo cho khoản vay của công ty P với giá trị là 419.000.000 đồng, Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung ký ngày 27/8/2009 xác định giá trị bảo đảm cho khoản vay là 1.204.980.000 đồng.

Hội đồng xét xử có căn cứ để khẳng định: Ông V, bà H cùng với Ngân hàng C và bà L – đại diện theo pháp luật của công ty P đã thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 với nội dung là ông V, bà H dùng tài sản là QSD đất hợp pháp của mình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của công ty P bởi các bên đã thừa nhận nội dung này. Ông V, bà H cũng đã thừa nhận có ký vào trang cuối của các Hợp đồng.

Xét việc ông V, bà H cho rằng có cho bà L mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà để thế chấp là có cơ sở, bởi các bên đã thống nhất nội dung này. Các tài sản được thể hiện trong hợp đồng thế chấp đều đã được Nhà nước công nhận cho ông V và bà H nên được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật đất đai, ông V, bà H cũng đã đồng ý cho Công ty P mượn, sau đó thống nhất ký hợp đồng thế chấp, trình tự đăng ký thế chấp theo quy định của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên việc thế chấp này có hiệu lực.

Xét việc ông V cho rằng: chỉ đồng ý dùng tài sản của mình để thế chấp cho công ty P vay vốn và chỉ bảo đảm nghĩa vụ với số tiền 250.000.000 đồng, đây là thỏa thuận giữa ông V, bà H với bà L, nhưng tại các biên bản định giá ngày 22/01/2008, ông V ký xác nhận bảo lãnh với giá trị 419.000.000 đồng, tại biên bản định giá ngày 27/8/2009, Ngân hàng C và ông V, bà H có ký kết biên bản định giá lại tài sản số 070908123/BBĐGL, nội dung xác định lại giá trị tài sản đã thế chấp có tổng giá trị 1.721.400.000 đồng, giá trị nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản bảo đảm là 1.122.642.000 đồng, các bên thống nhất biên bản định giá là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng thế chấp ký ngày 22/01/2008 và hợp đồng thế chấp sửa đổi ngày 27/8/2009. Các biên bản này phù hợp với Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký tại UBND phường N và Phòng công chứng X tỉnh Quảng Bình, nên không có căn cứ để chấp nhận trình bày của ông V về nghĩa vụ bảo lãnh, Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của Ngân hàng về số tiền phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm là phù hợp.

[3.4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp; kết quả theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 07/6/2019 thì tổng diện tích thửa đất có: 475,8m² (có 45m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trên thửa đất này, theo trình bày của ông V bà H thì đây là nhà thờ dòng họ có từ trước khi thế chấp, do anh em ông V góp tiền xây

dựng, còn vợ chồng ông V bà H trích ra diện tích đất 98,8m² đất cho dòng họ làm nhà thờ mà không tách thửa. Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn đồng ý tách phần diện tích đất và nhà này ra khỏi tài sản thế chấp, chỉ yêu cầu xử lý phần tài sản thế chấp còn lại là 377m² của người thế chấp – là sự tự nguyện định đoạt của đương sự, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Như vậy, từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy các lý do kháng cáo của ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H đưa ra là không có căn cứ, ông V, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết gì mới để Hội đồng xét xử xem xét nên không có căn cứ để chấp nhận.

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

[5]. Về án phí: Kháng cáo của ông Cao Đăng V và bà Cao Thị Kim H không được chấp nhận nên ông, bà phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 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 về lệ phí toà án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H, giữ nguyên toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM – ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Cao Đăng V, bà Cao Thị Kim H phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0001853 ngày 08/02/2021 tại Chi cục thi hành án thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Ông V, bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 13/7/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: Toà Dân sự, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Đức Long

