

để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích vay để khai thác đá, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 23%/năm.

Để bảo đảm cho các khoản nợ vay trên, ngày 22/6/2010 ông Huỳnh Văn L và bà Lương Thị L với Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 589/TN3, bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T đối với Ngân hàng với mức dư nợ là 1.500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thành phố B được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/5/2005 đứng tên hộ bà Lương Thị L và ông Huỳnh Văn L. Hợp đồng thế chấp trên được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật; ngày 21/7/2011, ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L và Ngân hàng ký tiếp Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ, nội dung ông L, bà L dùng tài sản thế chấp nêu trên để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T đối với hai khoản vay (1.500.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng) tại hai Hợp đồng tín dụng số 589/HĐTD ngày 22/6/2011 số 589/HĐTD ngày 21/7/2011. Phụ lục hợp đồng này không có đại diện bên vay là Công ty T ký và không được công chứng hoặc chứng thực.

Tính đến ngày 18/12/2012, Công ty T trả được số tiền lãi là 320.583.333 đồng, số tiền gốc và tiền lãi tiếp theo Công ty T vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng tổng cộng số tiền 4.985.819.444 đồng, trong đó nợ gốc là 2.500.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 09/6/2017 là 2.485.819.444 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/6/2017 theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc. Nếu Công ty T không trả được số nợ trên thì tài sản thế chấp của ông L, bà L được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Phan Thành L1 có lời khai cho rằng, chứng từ giao dịch ngày 22/6/2011 (khoản vay 1.500.000.000 đồng) không đóng dấu của Công ty T nên đây là chứng từ lập khống, Công ty T không nhận số tiền này. Đối với tài sản thế chấp, ngày 22/6/2010, bị đơn và ông L, bà L có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 589/TCN3 để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T đối với Ngân hàng với mức dư nợ là 1.500.000.000 đồng, các bên đã hoàn tất các thủ tục nhưng Ngân hàng không giải ngân. Còn các khoản vay sau này không liên quan đến tài sản của ông L, bà L, do đó ông L1 đề nghị Tòa án xem xét trả lại tài sản cho ông L, bà L (bút lục 242, 309-310).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L xác định, ông bà thế chấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông bà tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thành phố B để bảo lãnh

cho nghĩa vụ trả nợ cho Công ty T trong giới hạn 1.500.000.000 đồng. Theo Phụ lục hợp đồng thế chấp lập ngày 21/7/2011 thể hiện ông bà đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 589/HĐTD ngày 23/6/2010 và 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 589/HĐTD ngày 21/7/2011, trong đó khoản vay 1.500.000.000 đồng Công ty T đã thanh toán xong, chỉ còn khoản nợ 1.000.000.000 đồng nhưng Tòa án buộc ông bà phải chịu trách nhiệm đối với cả hai khoản nợ trên là không đúng. Phụ lục hợp đồng nêu trên cũng không được công chứng, chứng thực nên không có giá trị pháp lý.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2017/KDTM-ST ngày 09/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng T (tên gọi cũ là Công ty TNHH xây dựng H) có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền nợ gốc và tiền lãi là 4.985.819.444 đồng, trong đó nợ gốc là 2.500.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 09/6/2017 là 2.485.819.444 đồng và tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 10/6/2017 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 589/HĐTD ngày 22/6/2011 và hợp đồng tín dụng số 589/HĐTD ngày 21/7/2011 cho đến khi trả xong số tiền nợ gốc.

Sau khi công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng T trả đủ toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 361324, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11, diện tích 86,3m² tại phường T, TP. B, được UBND TP. B cấp ngày 10/5/2005 cho hộ bà Lương Thị L và ông Huỳnh Văn L.

Trường hợp công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng T không trả đủ số tiền nợ trên thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 361324, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11, diện tích 86,3m² tại phường T, Tp.B được Ủy ban nhân dân Tp. B cấp ngày 10/5/2005 cho hộ bà Lương Thị L và ông Huỳnh Văn L để đảm bảo việc trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 29/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ánh Ng kháng cáo với nội dung không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11 cấp cho hộ ông L, bà L nêu trên.

Tại bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2017/KDTM-PT ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Thị Ánh Ng. Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số

20/2017/KDTM-ST ngày 09/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng T (tên gọi cũ là Công ty TNHH xây dựng H) có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi suất là 4.985.819.444 đồng, trong đó nợ gốc là 2.500.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 09/6/2017 là 2.485.819.444 đồng, và tiếp tục trả tiền lãi suất phát sinh kể từ ngày 10/6/2017 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 589/HĐTD ngày 22/6/2011 và hợp đồng tín dụng số 589/HĐTD ngày 21/7/2011 cho đến khi trả xong số tiền nợ gốc.

Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 21/7/2011 giữa ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L với Ngân hàng N - Chi nhánh H là vô hiệu.

Ngân hàng N - Chi nhánh H có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L 01 (bản gốc) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 361324, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11, diện tích 86,3m² tại phường T, TP. B, được UBND thành phố B cấp ngày 10/5/2005 cho hộ bà Lương Thị L và ông Huỳnh Văn L.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 16/4/2018, Ngân hàng N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2019/KN-KDTM ngày 25/11/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy một phần Bản án phúc thẩm nêu trên về phần thế chấp tài sản; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy một phần Bản án phúc thẩm nêu trên về phần thế chấp tài sản; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] .Về quan hệ tín dụng: tại hồ sơ vụ án thể hiện Công ty T ký 02 hợp đồng tín dụng 589/HĐTD ngày 22/6/2011 và số 589/HĐTD ngày 21/7/2011 vay

Ngân hàng tổng số tiền 2.500.000.000 đồng (bút lục 189-190, 193-194) và Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho công ty. Tuy nhiên, tại “Chứng từ giao dịch” ngày 22/6/2011 (bút lục 199), ở mục “Khách hàng” thì có chữ ký mà không đóng dấu Công ty. Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Thành L1– đại diện theo pháp luật của Công ty cho rằng, chứng từ này lập không, Công ty không nhận số tiền này (bút lục 309-310) nhưng ông L1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh lời khai của mình là có căn cứ, còn việc không đóng dấu thì không phải là căn cứ để cho rằng là không có nhận tiền. Mặt khác, phía bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án trung cầu giám định đối với chữ ký ở mục “Khách hàng” tại “Chứng từ giao dịch” lập ngày 22/6/2011 nêu trên. Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Tòa án hai cấp đều tuyên buộc Công ty T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 4.985.819.444 đồng, trong đó nợ gốc 2.500.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 09/6/2017 là 2.485.819.444 đồng và tiền lãi tiếp theo; sau khi xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, trong thời hạn luật định phía Công ty T không kháng cáo, cũng không đề nghị xem xét kháng nghị bản án.

[2] .*Về quan hệ thế chấp*: ngày 22/6/2010, ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 589/TCN3 để bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ cho Công ty T đối với Ngân hàng với mức dư nợ/số tiền vay là 1.500.000.000 đồng (bút lục 81-84). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thành phố B được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/5/2005 đứng tên hộ bà Lương Thị L và ông Huỳnh Văn L. Ông L khai đây là tài sản của hộ gia đình, được nhận thừa kế từ cha mẹ bà L là ông Lương Ngọc Ch và bà Đỗ Thị N. Tuy nhiên, theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện đó không phải là tài sản chung của hộ gia đình.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự tranh chấp về vấn đề thế chấp tài sản tại hợp đồng trên là để bảo đảm cho những khoản vay nào của Công ty Thiên Minh. Xét thấy, đối với *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 589/TCN3 ngày 22/6/2010* được ký giữa Ngân hàng với Công ty T và vợ chồng ông L, bà L được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật; đối với *Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/PLHĐ ngày 21/7/2011* (bút lục 85), trong đó chỉ có Ngân hàng và bên thế chấp tài sản là vợ chồng ông L, bà L ký, còn phía Công ty không có ký trên Phụ lục này, đồng thời Phụ lục không được công chứng hoặc chứng thực, theo khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp hợp đồng được lập thành văn bản được công chứng, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép thì việc sửa đổi hợp đồng phải tuân theo hình thức đó” và khoản 1 Điều 44 Luật Công chứng năm 2006 quy định: “Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng thì *chỉ được thực hiện khi*

có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng”, thì Phụ lục hợp đồng trên đã vi phạm về hình thức, thủ tục; *thông thường thì bị tuyên vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức*; tuy nhiên, theo điều khoản chuyển tiếp được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đối với Phụ lục hợp đồng trên đã hết; do đó trong trường hợp này không căn cứ vào lý do không tuân thủ quy định về hình thức để xác định phụ lục hợp đồng trên vô hiệu.

[4] Pháp luật về giao dịch thế chấp, ngoài những quy định về các bên tham gia ký kết, gồm bên bảo đảm (bên thế chấp), bên nhận bảo đảm (nhận thế chấp), thì không có quy định nào bắt buộc phải có bên được đảm bảo (bên vay tiền) tham gia ký kết hợp đồng thế chấp. Còn đối với việc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba ngày 22/6/2010 được ký kết bởi ba bên, gồm bên thế chấp là ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L, bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên vay tiền là Công ty nhưng khi giao kết Phụ lục hợp đồng ngày 21/7/2011 chỉ có ông Huỳnh Văn L, bà Lương Thị L và Ngân hàng tham gia, không có phía Công ty; nhận thấy việc ông L, bà L giao kết với Ngân hàng về nội dung đồng ý dùng tài sản thế chấp của mình để bảo đảm thêm cho các khoản vay ngân hàng của Công ty, việc này chỉ có lợi cho phía Công ty mà không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty, không vi phạm các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự; từ đó, xét về bản chất thì giao dịch này giữa ông L, bà L với Ngân hàng không bị vô hiệu bởi lý do không có phía công ty ký tên trong văn bản giao dịch này như đã phân tích trên.

Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Phụ lục Hợp đồng vô hiệu là không phù hợp. Hơn nữa, khi Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Phụ lục Hợp đồng vô hiệu nhưng không đề cập đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 589/TCN3 ngày 22/6/2010 (Hợp đồng chính) là thiếu sót; từ đó, tuyên buộc Ngân hàng phải trả lại cho ông L, bà L bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, liên quan đến tài sản thế chấp trong Hợp đồng chính có hiệu lực trong khi hợp đồng này chưa được xử lý là không thỏa đáng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[5] Đối với việc phía bị đơn cho rằng, tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản vay sau này của Công ty T là tài sản khác được nêu tại “Giấy đề nghị vay vốn” ngày 21/6/2011 (bút lục 197) và ngày 21/6/2011 (bút lục 200), không phải là tài sản của vợ chồng ông L; nhận thấy, các tài sản nêu trong giấy đề nghị vay vốn chỉ nêu chung chung, không cụ thể là tài sản nào, bị đơn cũng không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc thế chấp các tài sản đó nên không có cơ sở để xem xét.

[6] . Ngoài ra, bản án sơ thẩm chỉ bị kháng cáo “*phần thế chấp*”, không bị kháng cáo “*phần tín dụng*” nhưng Tòa án cấp phúc thẩm, khi xét xử, lại quyết định luôn cả “*phần tín dụng*” là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm, không đúng với quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự; thấy rằng thiếu sót này chỉ cần rút kinh nghiệm mà không cần thiết phải hủy luôn phần quyết định về tín dụng tại Bản án phúc thẩm.

Do vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án phúc thẩm về phần xử lý Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 21/7/2011, kể cả việc xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 361234 do Ủy ban nhân dân thành phố thành phố B cấp ngày 10/5/2005, cùng việc quyết định về án phí phúc thẩm và xử lý tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với bà Huỳnh Thị Ánh Ng có liên quan; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại đối với phần thế chấp theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 342; khoản 3 Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2017/KDTM-PT ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về phần xử lý Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 21/7/2011, kể cả việc xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 361234 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 10/5/2005, cùng việc quyết định về án phí phúc thẩm và xử lý tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với bà Huỳnh Thị Ánh Ng có liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại đối với phần thế chấp theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lại Văn Trình

