

Bản án số: 03/2020/KDTM- PT

Ngày: 27 - 8- 2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Tuyên

*Các thẩm phán:* Ông Võ Bá Lưu và ông Nguyễn Thái Sơn

*Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:***  
Ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 năm 2020 và 27 tháng 8 năm 2020, tại phòng xét xử án dân sự - KDTM trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2020/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 02 năm 2020, về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án số 28/2019/KDTM –ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 522/2020/QĐ-PT ngày 24/4/2020, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng VT Việt Nam

Địa chỉ: 108 đường T, quận H, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị;

*Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Nguyễn Trung T2 - Phó phòng Tổng hợp - Ngân hàng VT - Chi nhánh Quảng Bình - địa chỉ chi nhánh: S 50 K, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Văn bản ủy quyền số 886/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018 của Chủ tịch HĐQT VT) - có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P

Địa chỉ trụ sở theo đăng ký kinh doanh: Số 100 đường V, T 9, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị L - Giám đốc Công ty, địa chỉ tạm trú của bà Hoàng Thị L: Số 12, đường B, T 5, phường H1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ liên lạc hiện nay: Tổ dân phố 1 M, phường B1, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình - vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Cao Đăng V2, sinh năm: 1959 và bà Cao Thị Kim H2, sinh năm: 1956; địa chỉ: N 14/26, T7, T 6, T 15, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông V2 có mặt, bà H2 vắng mặt, có ông Hoàng Anh T8 - sinh năm 1978, công tác tại Chi hội Luật gia Văn phòng Công chứng LL - thuộc Hội Luật gia huyện L3 đại diện theo ủy quyền - có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H2: Luật sư Trương Văn B3 - Văn phòng Luật sư CB thuộc Đoàn Luật sư Tỉnh Quảng Bình - có mặt.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng VT trình bày:*

Công ty TNHH xây dựng tổng hợp P (sau đây gọi là Công ty P) với Ngân hàng VT - Chi nhánh Quảng Bình (sau đây gọi tắt viết tắt là Ngân hàng VT) đã ký kết các hợp đồng tín dụng sau đây:

Hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ số 00470/2010/001497/HĐTD ngày 17/02/2010, 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 0470/2010/001535/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 một 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 vốn tại Ngân hàng VT số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng.

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

- Ông Cao Đăng V2, bà Cao Thị Kim H2 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 VT (Chi nhánh Quảng Bình) với ông Cao Đăng V2, bà Cao Thị Kim H2 và Công ty P, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ 54; diện tích 430,8 m<sup>2</sup>; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 3, 03 tầng, diện tích xây dựng 250 m<sup>2</sup>; đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình 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 H2 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 B1 và bà Trần Thị L3 ký Hợp đồng thế chấp số 10070120/HĐTC ngày 18/10/2008, được ký kết ba bên giữa Ngân hàng VT (Chi nhánh Quảng Bình) với ông Trương Văn B1 và bà Trần Thị L3 và Công ty P, để thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại xã Q, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, thửa đất số 203; tờ bản đồ 8, diện tích 200 m<sup>2</sup>; 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 B1 và bà Trần Thị L3 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 Ngân hàng VT 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 B1 và bà Trần Thị L3, sau khi khởi kiện tại Toà án, ông Trương Văn B1 và bà Trần Thị L3 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 B1 bà L3 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 B1 bà L3, xoá bỏ việc thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 10070120/HĐTC ngày 18/10/2008 của ông B1 và bà L3 đã ký với Ngân hàng VT 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 V2 và bà Cao Thị Kim H2, 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 thoả thuận đã ký kết và các cam kết bổ sung với Ngân hàng. Ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H2 không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của bên thứ ba theo cam kết. Vì vậy, 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 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 B1, bà L3 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 thoả thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi trả dứt nợ gốc.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Tại phiên toà sơ thẩm, sau khi nghe ý kiến của các bên và căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đại diện nguyên đơn đồng ý tách diện tích đất 98,8 m<sup>2</sup> đất này (trong đó có 70 m<sup>2</sup> 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 V2 bà H2 đã thế chấp cho Công ty P vay vốn tại Ngân hàng Công Thương, 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.

- Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P - Người đại diện theo pháp luật là bà Hoàng Thị L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà trình bày:

Công ty P thừa nhận việc ký kết các hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng VT (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 trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa; 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 Phước Hoàng làm ăn gặp khó khăn nên không thực hiện việc trả nợ đúng như cam kết trong hợp đồng và nhất trí với khoản nợ phía Ngân hàng đưa ra. Về việc xử lý tài sản thế chấp: Đối với việc thế chấp của anh Trương Văn B1 và Trần Thị L3 hiện tại anh B1, chị L3 đã trả tiền gốc trong phạm vi bảo lãnh và xin miễn giảm lãi, đã thỏa thuận được với Ngân hàng nên đã xóa thế chấp, Công ty P không có ý kiến gì. Đối với tài sản thế chấp của ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H2 đề nghị Tòa án và phía Ngân hàng xem xét theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H2 có chung ý kiến trình bày:*

Ngày 19/01/2008 bà Hoàng Thị L - Giám đốc Công ty P có làm giấy mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 822267 của vợ chồng ông bà để thế chấp tại Ngân hàng VT - Chi nhánh Quảng Bình để vay vốn xây dựng công trình Quảng trường Xô Viết Nghệ - Tĩnh ở thành phố Vinh. Thời hạn cho mượn 01 năm 07 tháng từ 19/01/2008 đến 25/8/2009, với số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 26/8/2009 bà Lan xin gia hạn thời gian mượn giấy CNQSD đất thêm 06 tháng với số tiền vay không thay đổi. Ông V2, bà H2 thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh cho Công ty P. Quá trình thế chấp Ngân hàng không thẩm định trên thực địa, nên không biết trong diện tích đất thế chấp đó có 100m<sup>2</sup> đất và 01 ngôi nhà thờ họ đã xây dựng trước đó, nên đều bị đưa vào tài sản thế chấp. Đặc biệt là 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, gồm 02 tờ, 03 trang nhưng trang 01 và 02 đã bị cán bộ Ngân hàng tự ý thay đổi nội dung nên không có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông, thời hạn cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp đã hết và số tiền Ngân hàng cho Công ty P vay vượt quá phạm vi bảo lãnh đã thỏa thuận giữa ông V2 với bà L. Vì vậy, ông bà không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay của Công ty P như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Thị L và Ngân hàng VT trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Buộc bà Hoàng Thị L và cán bộ Ngân hàng đã trực tiếp thẩm định và làm thủ tục cho Công ty P vay vốn phải chịu trách nhiệm thanh toán số tiền Công ty đã vay cho Ngân hàng VT.

Tại bản án số 28/2019/KDTM –ST ngày 17/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.

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 VT Việt Nam.

1.1. Buộc bị đơn Công ty P phải trả cho Ngân hàng VT Việt Nam số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 17/12/2019, gồm nợ gốc: 1.011.225.152 đồng, tiền lãi trong hạn 1.270.297.145 đồng, lãi quá hạn 624.387.081 đồng; tổng cộng cả gốc và lãi 2.905.909.387 đồng.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (17/12/2019) 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 kiêm giấy nhận nợ số 00470/2010/001497/HĐTD ngày 17/02/2010 và Hợp đồng tín dụng kiêm giấy nhận nợ số 0470/2010/001535/HĐTD ngày 23/12/2010, giữa Ngân hàng VT - Chi nhánh Quảng Bình và Công ty P.

1.3. 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 VT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Cao Đăng V2, bà Cao Thị Kim H2 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 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 V2, bà Cao Thị Kim H2, thửa đất số 86, tờ bản đồ 40 (số thửa được xác định lại theo bản đồ địa chính hiện tại), tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích 377 m<sup>2</sup> trong đó đất ở: 230 m<sup>2</sup> (nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 45 m<sup>2</sup>); 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 m<sup>2</sup>; diện tích sàn 241 m<sup>2</sup> được ký hiệu trên sơ đồ là "Nhà ở A" và 01 nhà kho diện tích 19,1 m<sup>2</sup> 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 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 V2, bà Cao Thị Kim H2, thửa đất số 86, tờ bản đồ 40 (số thửa được xác định lại theo bản đồ địa chính hiện tại), tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích 98,8 m<sup>2</sup> trong đó đất ở: 70 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 28,8 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>, được ký hiệu trên sơ đồ là "Nhà ở B". (Kèm theo bản án 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 30/12/2019 ông Cao Đăng V2 kháng cáo một phần của bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 070908123/HĐTC ngày 22/01/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung số: 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2019, với lý do 2 hợp đồng trên vi phạm Luật công chứng về nội dung và hình thức. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết.

Ngày 07/01/2020 bà Cao Thị Kim H2 có kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Cao Đăng V2, bà Cao Thị Kim H2 tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 070908123/HĐTC ngày 22/01/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung số: 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2019, quyết định của bản án là không khách quan, không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm để tuyên Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng thế chấp sửa đổi vô hiệu, buộc Ngân hàng trả lại tài sản, buộc bị đơn Công ty P phải trả nợ cho Ngân hàng.

Ông Hoàng Anh T8 là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Kim H2 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: quyết định của bản án sơ thẩm là chưa khách quan, chưa đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự với các lý do sau: Thứ nhất: Hợp đồng thế chấp tài sản số: 070908123/HĐTC ngày 22/01/2018 được UBND phường N chứng thực ngày 06/3/2008 là không đúng thẩm quyền theo Nghị định 79/2007/NĐ-CP; 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. Khi xác lập hợp đồng các bên phải ký vào từng trang, thủ tục chứng thực phải thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 17 Nghị định 79/2007/NĐ-CP, tại hợp đồng thế chấp này các bên không ký vào từng trang. Như vậy bên lập hợp đồng và bên cơ quan chứng thực đã vi phạm về hình thức hợp đồng; Thứ ba: Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung số: 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2019 được phòng Công chứng số 1 chứng nhận ngày 31/08/2009 là không đúng thẩm quyền. Theo khoản 2 Điều 44 Luật công chứng 2006. Hợp đồng thế chấp trước đó đã được UBND phường N chứng thực, Phòng công chứng S1 không phải là tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng cũng không phải là tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng của hồ sơ thế chấp trên, vì vậy Phòng công chứng S1 không có thẩm quyền để thực hiện việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp này; thứ tư: Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung này không thể hiện sửa đổi bổ sung tại điều khoản nào của hợp đồng thế chấp cũ và từ Điều 3 nhảy lên Điều 9; 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 với đạo đức xã hội; thứ sáu: thời điểm ký hợp đồng thế chấp bản thân bà Cao Thị Kim H2 bị ép buộc để ký hồ sơ, vì bản thân Giấy biên nhận mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 19/01/2008 bà H2 đã không đồng ý cho mượn và không ký vào bên cho mượn, trên giấy chỉ thể hiện ông V2 (bên cho mượn), bà L (bên mượn).

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà cũng như các đương sự đều thực hiện đúng các quy định của BLTTDS. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về TAND thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay nguyên đơn Ngân hàng VT Việt Nam không rút đơn khởi kiện, ông Cao Đăng V2, bà Cao Thị Kim H2 – 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. Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng VTg, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Đăng V2, bà Cao Thị Kim H2 có mặt. Bị đơn Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P do người đại diện bà Hoàng Thị L – Giám đốc có đơn xin xét xử vắng mặt. Nguyên đơn và người có kháng cáo cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng tiến hành xét xử. Căn cứ Điều 227 BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng VT Việt Nam thì Công ty Phước Hoàng với Ngân hàng VT - Chi nhánh Quảng Bình đã ký kết các Hợp đồng tín dụng số 00470/2010/001497/HĐTD ngày 17/02/2010; Hợp đồng tín dụng số 00470/2010/001535/HĐTD ngày 23/12/2010 để vay vốn kinh doanh của Công ty và để đảm bảo cho khoản vay tại các Hợp đồng tín dụng thì bên thứ ba đã đứng ra ký kết các Hợp đồng thế chấp trong đó có 02 hợp đồng thế chấp của vợ chồng ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H đó là 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. Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử và quyết định về nợ, buộc Công ty P phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VT vấn đề này các bên đương sự không có kháng cáo, không bị kháng nghị.

[3.] Xét kháng cáo của ông Cao Đăng V2, bà Cao Thị Kim H2 đều cùng với nội dung: Không đồng ý một phần của quyết định bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung số: 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009, với lý do cho rằng 2 hợp đồng trên vi phạm về hình thức, nội dung. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Về hình thức: 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, lập tại Ngân hàng VT Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình được ký kết tại Ngân hàng VT – Chi nhánh tỉnh Quảng Bình. Hợp đồng được lập thành văn bản. Thành phần tham gia có 3 bên, gồm: Bên nhận thế chấp: Ngân hàng VT Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình, bên thế chấp: Ông Cao Đình V2 và bà Cao Thị Kim H2, bên vay vốn: Công ty P do bà Hoàng Thị L

làm Giám đốc. Khi ký kết các bên đều có mặt tham gia. Các Hợp đồng trên sau khi được ký kết được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, các hợp đồng thể chấp nêu trên về thể thức văn bản đã tuân thủ quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết.

[3.2] Về nội dung: 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... Như vậy, về nội dung của hợp đồng có điều khoản rõ ràng đã được các bên cùng ký kết, không có điều khoản nào của các hợp đồng vi phạm quy định của pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội...

Kháng cáo của ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H2 cũng như trình bày của ông V2, người đại diện theo ủy quyền của bà H2 tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đều cho rằng 2 Hợp đồng thế chấp có dấu hiệu vi phạm, ông V2 còn cho rằng Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009, gồm 02 tờ, 03 trang nhưng trang 01 và 02 đã bị cán bộ Ngân hàng tự ý thay đổi nội dung nên không có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông, thời hạn cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp đã hết và số tiền Ngân hàng cho Công ty P vay vượt quá phạm vi bảo lãnh đã thỏa thuận giữa ông V với bà L như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, việc chứng thực hợp đồng thế chấp và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung có vi phạm thẩm quyền.

Hội đồng xét xử thấy rằng: 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 Văn, bà Huệ là bên B (bên thế chấp) được giữ 01 bản. Như vậy để chứng minh cho kháng cáo của mình thì ông V2, bà H2 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 Văn bà H2 không xuất trình được trong khi nghĩa vụ chứng minh vẫn thuộc trách nhiệm của đương sự. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập hợp đồng lưu tại Văn phòng công chứng S1 tỉnh Quảng Bình, nơi chứng thực Hợp đồng 070908123/HĐTCBS ngày 27/8/2009 cho thấy bản hợp đồng do Văn phòng công chứng S1 với bản Hợp đồng có tại hồ sơ hoàn toàn giống nhau. Đối với vấn đề thẩm quyền công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản: Trước đó, ngày 22/01/2008, các bên có ký Hợp đồng thế chấp tài sản và đã được UBND Phường N, thành phố Đ chứng thực, việc chứng thực tại thời điểm này của Phường N là đúng thẩm quyền theo Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT- BTP- BTNMT ngày 13/6/2006 giữa Bộ Tư Pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường và đúng với Quyết định số 02/2009/QĐ- UBND ngày 21/01/2009 của UBND tỉnh Quảng Bình. Vấn đề về thẩm quyền công chứng sửa đổi hợp đồng lẽ ra là của tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng, tuy nhiên, tại thời điểm công chứng hợp đồng sửa đổi bổ sung thì Thông tư số 03/2008/TT- BTP ngày 25/8/2008 của Bộ Tư Pháp



và Quyết định số 02/2009/QĐ- UBND ngày 21/01/2009 của UBND tỉnh Quảng Bình đã không cho phép UBND Phường N lý thực hiện việc công chứng vì trên địa bàn đã có các văn phòng công chứng khác. Việc thẩm định tài sản thế chấp tuy không mô tả cụ thể các tài sản thế chấp nhưng có ghi các tài sản đã xây có diện tích 250m<sup>2</sup> trong đó đã bao gồm cả diện tích xây dựng nhà thờ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ở giai đoạn sơ thẩm, người có quyền lợi liên quan đã yêu cầu tuyên các Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung vô hiệu, và nếu các Hợp đồng nói trên vô hiệu thì đương nhiên các Lời chứng của Công chứng viên vô hiệu. Tại giai đoạn phúc thẩm, những người liên quan có kháng cáo, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của người liên quan, người đại diện theo ủy quyền đều mong muốn được đổi chất, được nghe lời trình bày từ phía UBND Phường N, thành phố Đ và Phòng Công chứng Nhà nước S1 nhưng cấp sơ thẩm không đưa UBND phường N và Phòng Công chứng S1 vào tham gia tố tụng để xác minh làm rõ hơn, việc tham gia tố tụng của Phòng Công chứng S1 và UBND Phường N là để họ có thể bảo vệ quyền và lợi ích của họ, vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Trên Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung ngày 27/8/2009 tuy có nhảy số từ Điều 3 lên Điều 9 nhưng trên trang cuối có ghi: *“những điều khoản khác không nêu tại Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi bổ sung này vẫn được giữ nguyên không thay đổi”*, mặt khác trang cuối vẫn ghi: *“Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung này gồm 03 (ba) trang, 02 (hai) tờ được lập thành 04 bản”* và việc đánh số trang vẫn liên tục từ 1 đến 4, cần xác minh rõ tại Phòng Công chứng S1 xem Công chứng viên trình bày thế nào về sự nhảy số Điều, kết hợp với tài liệu xác minh thêm để xác định có sự thay đổi các trang của hợp đồng không hay chỉ là sơ suất về hình thức hợp đồng, mặc dù có sự nhảy số Điều nhưng tính liên tục của Hợp đồng vẫn đảm bảo với số trang đã được xác định theo thứ tự? Mặt khác, bà Hoàng Thị Lan - Giám đốc Công ty P có đơn trình bày cho rằng có việc bà L và Ngân hàng VT sửa chữa Hợp đồng thế chấp số 070908123/HĐTC ngày 22/01/2008 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 070908123/HĐTCTS ngày 27/8/2009 nhưng bà L chưa cung cấp bản gốc (chưa sửa) của các Hợp đồng nói trên, cấp sơ thẩm cũng cần xác minh thêm, nếu có cần xem xét tính hiệu lực của các Hợp đồng nói trên. Cấp sơ thẩm cũng cần làm rõ ông V2 và bà H nhận hoặc biết rõ các Hợp đồng nói trên từ thời điểm nào (theo trình bày của ông V thì năm 2011 khi ông hỏi nhiều lần thì phía bà L mới giao cho ông còn trước đó ông không có vì ông bà ký hợp đồng tại nhà, không phải tại các nơi có thẩm quyền công chứng), đây cũng là vấn đề rất quan trọng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm làm rõ các nội dung này.

[4] Về án phí: Ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H2 chưa phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đối với kháng cáo của mình.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

1. 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, tỉnh Quảng Bình về Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TVT Việt Nam

Địa chỉ: 108 đường T, quận H, thành phố Hà Nội

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Xây dựng tổng hợp P

Địa chỉ trụ sở theo đăng ký kinh doanh: Số 100 đường V, T 9, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Cao Đăng V2, sinh năm 1959 và bà Cao Thị Kim H2, sinh năm 1956 - cùng địa chỉ: Ngõ 14/26, T7, T6, T 15, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí: Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Ông Cao Đăng V2 và bà Cao Thị Kim H2 chưa phải chịu án phí phúc thẩm đối với kháng cáo này nên ông bà được nhận lại số tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2017/0006259 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- TAND tp Đồng Hới;
- Chi cục THA tp Đồng Hới;
- Lưu: HS vụ án, án văn.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Hữu Tuyên**