

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 109/2024/DS-PT

Ngày: 29-5-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng;  
y/c tuyên bố HĐ thế chấp vô hiệu”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đào Thị Huệ

*Các Thẩm phán:*

Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29-5-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2024/TLPT-DS ngày 18-01-2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 143A/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2024/QĐ-PT ngày 18-3-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2024/QĐ-PT ngày 16-4-2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 58/2024/TB-TA ngày 03-5-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 78/2024/QĐ-TA ngày 29-5-2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hà Anh Đ, sinh năm 1965 (có mặt) và bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D Trung tâm thương mại, tổ A, khu phố H, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Hà Anh Đ, sinh năm 1965, địa chỉ 4K2 Trung tâm Thương mại, tổ A, khu phố H, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu-là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15-4-2024 (có mặt).

**2. Bị đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 (T4);

Trụ sở: Số F phố Q, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội;

Địa chỉ liên lạc: Tầng lửng, Tòa nhà T, số I N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A, Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thế T1, ông Phạm Duy H, ông Nguyễn Quốc K là đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số 0221/2023/QĐ-HĐQT ngày 31-3-2023 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP K3 và Giấy ủy quyền số 0381-02/2024/UQ-TCB ngày 02-4-2024 của ông Trần Nhật Q - Giám đốc xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K3 (Ông T1, ông H, ông K có mặt).

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

**3.1. Công ty TNHH T5;**

Địa chỉ: P Lâu E, Tòa nhà P Việt Nam, số H H, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh K1, sinh năm 1979; Địa chỉ: A Chung cư V, I L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**3.2. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1977;**

Địa chỉ: P chung cư Q, hẻm F L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**3.3. Bà Phạm Thị Lan H1, sinh năm 1985 và cháu Nguyễn Thu T3, sinh năm 2010; cháu Nguyễn Hoàng M, sinh năm 2013 (có đơn xin xét xử vắng mặt).**

**3.4. Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1953 (có đơn xin xét xử vắng mặt).**

Bà H1, cháu T3, cháu M, bà C cùng địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

**4. Người kháng cáo: Ông Trần Nhật Q là đại diện hợp pháp của bị đơn Ngân hàng TMCP K3.**

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 31-08-2017, ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T ký Hợp đồng thế chấp số VTU20170227/HĐTC với Ngân hàng Thương mại cổ phần K3 – Chi nhánh V (T4). Theo đó, ông Đ và bà T sử dụng tài sản của mình là quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 42 (số cũ 1066) tờ bản đồ 21 (số cũ 03) tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 ngày 24-8-1998 (sau đây gọi là thửa đất số 42) thế chấp cho T4 để bảo đảm một

phần cho nghĩa vụ của Công ty TNHH T5 theo Hợp đồng cấp tín dụng số VTU20154331/HĐCTD ngày 23-03-2015 giữa Công ty T5 và T4.

Đại diện T4 không cho ông Đ, bà T cầm dự thảo Hợp đồng thế chấp về nghiên cứu, cũng không cung cấp hợp đồng cấp tín dụng VTU20154331 để ông bà xem xét. Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, đại diện T4 đã định giá tài sản thế chấp là 2.484.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu đồng). Đồng thời, đại diện của T4 cam kết khoản vay chỉ giới hạn ở mức 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng), tương ứng với 75% - 80% giá trị tài sản, Ngân hàng cũng đã giải ngân cho Công ty T5 số tiền 1.995.735.000đ theo kế ước nhận nợ ngày 01-9-2017. Các bên cũng thỏa thuận tại Điều 14.2 là mọi sự thay đổi trong hợp đồng thế chấp phải lập thành văn bản có công chứng.

Tuy nhiên, đến tháng 5-2022, T4 mới cho biết tài sản thế chấp của ông Đ và bà T đang có nghĩa vụ đảm bảo cho Công ty T5 lên tới 5.454.945.000đ. Ông Đ, bà T bất ngờ vì nghĩa vụ phát sinh vượt quá phạm vi thoả thuận ghi trong hợp đồng thế chấp. Ông Đ, bà T không được biết từ khi nào T4 đã tự định giá lại tài sản của ông bà để nâng hạn mức vay cho Công ty T5. Việc làm của T4 đã vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của hợp đồng thế chấp đã ký trước đó, T4 yêu cầu ông Đ, bà T chịu trách nhiệm bảo lãnh vượt quá giá trị tài sản thế chấp là hoàn toàn phi lý, ông bà không đồng ý chịu trách nhiệm vì việc làm sai trái do T4 cố tình gây ra.

Nay ông bà biết tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp năm 2017, hạn mức cấp tín dụng cho Công ty T5 theo phụ lục 02 là 35 tỷ và được đảm bảo bằng nhiều tài sản. Ngoài tài sản của ông Đ, bà T nêu trên, Hợp đồng cấp tín dụng số VTU20154331/HĐCTD còn có các tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi của Công ty T5 và quyền đòi nợ đã hình thành của công ty T5.

Tại công văn số 66/2023/TCB-VTU ngày 14-03-2023, T4 cho rằng tại điểm d khoản 2.3 điều 2 “*Việc định giá tài sản bảo đảm hàng năm nhằm mục đích làm cơ sở cấp tín dụng cho khách hàng...*”. lập luận này là không có cơ sở, vì T4 cố tình trích dẫn sai nội dung điều khoản để gây hiểu lầm, nội dung điểm d khoản 2.3 điều 2 chính xác là: “*giá trị của tài sản thế chấp được xác định cho mục đích đánh giá của T6 theo quy định tại điều này sẽ không được áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp*”.

Tại công văn số 73/2023/TCB-VTU ngày 22-3-2023, T4 cũng nhấn mạnh rằng việc định giá tài sản để kiểm soát giá trị của tài sản bảo đảm nhằm “*phòng ngừa rủi ro cho T4 trong trường hợp Tài sản bị giảm sút giá trị*”. Điều này cũng được khẳng định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của hợp đồng thế chấp. Như vậy không có khái niệm định giá lại tài sản thế chấp để cấp lại hạn mức tín dụng.

Đây là hợp đồng thế chấp bất động sản có yêu cầu công chứng, chứ không phải là hợp đồng cầm cố tài sản. Nếu muốn phục vụ cho mục đích thế chấp, bảo

lãnh thì các bên phải cùng đồng ý và ký hợp đồng định giá và hợp đồng thế chấp bổ sung. Theo Hợp đồng thế chấp số VTU20170227/HĐTC, chỉ có 01 lần duy nhất 2 bên có lập biên bản định giá tài sản thế chấp vào năm 2017 được ký giữa ông Đ, bà T và T4 dựa trên báo cáo tư vấn định giá bất động sản trong đó Công ty S nêu rõ mục đích tư vấn là để T7 cấp tín dụng. Còn các năm về sau mục đích tư vấn chỉ là định giá lại, đồng thời trong phần giới hạn báo cáo tư vấn (mục 2, trang cuối), Công ty S nhấn mạnh rằng T4 phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích ghi trên báo cáo định giá. Do đó T4 không có quyền tự tiện cho vay vượt giá trị tài sản thế chấp, gây rủi ro cho các bên.

Nếu T4 tuân thủ điều 14.2 của hợp đồng thế chấp, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, tuân thủ các hướng dẫn của Ngân hàng N về thế chấp bất động sản, tuân thủ quy định nội bộ của T4 về cho vay thì sẽ không có tranh chấp xảy ra. Nợ xấu của Công ty T5 là hậu quả của việc cho vay vô tội vạ từ T4 gây ảnh hưởng nặng nề tới ông Đ, bà T. Ông Đ, bà T đã thực hiện đầy đủ và đúng trách nhiệm của mình đối với hợp đồng thế chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 08-3-2023, ông Đ, bà T yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số VTU20170227/HĐTC ngày 31-8-2017 giữa bên thế chấp ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần K3- Chi nhánh V. Ông Đ, bà T chịu trách nhiệm đảm bảo số tiền vay 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu đồng) giữa Công ty T5 và T4.

Tuy nhiên, quá trình khởi kiện ông Đ, bà T mới biết Công ty T5 đã nhiều lần tất toán các khoản vay (06tháng/lần) cho T8, nhưng T4 không thông báo để trả lại tài sản thế chấp cho ông Đ, bà T mà lại tự ý dùng tài sản đó để cho Công ty G.E.S vay tiếp bằng cách nhiều lần ký các Phụ lục hợp đồng tín dụng. Vì vậy, ông Đ, bà T sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số VTU20170227/HĐTC ngày 31-8-2017 và Hợp đồng thế chấp số VTU20170228/HĐTC ngày 31-8-2017 giữa bên thế chấp ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T với bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần K3- Chi nhánh V.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần K3- Chi nhánh V hoàn trả cho ông Đ, bà T Giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 90m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 42 (số cũ 1066) tờ bản đồ 21 (số cũ 03) tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 24-08-1998 cho ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T.

**Bị đơn là Ngân hàng TMCP K3, thông qua người đại diện là ông Bùi Thế T1 trình bày:**

1. Ngân hàng TMCP K3 cấp tín dụng cho Công Ty TNHH T5 chi tiết như sau:

Theo Hợp đồng cấp tín dụng số VTU20154331/HĐCHMTD ngày 23-03-2015, Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL ngày 28-01-2022 và các đề nghị giải ngân kiêm kê ước ký giữa Ngân hàng TMCP K3 và Công Ty TNHH T5 thì Công ty G đang còn nợ như sau:

STT	Đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ	Ngày nhận nợ	Lãi suất	Ngày đến hạn	Số tiền vay
1	LD2217488561	23-6-2022	Lãi suất thả nổi	23-12-2022	154,000,000
2	LD2223533289	23-8-2022	Lãi suất thả nổi	23-2-2023	480,000,000
3	LD2229466003	21-10-2022	Lãi suất thả nổi	21-4-2023	1,040,000,000
4	LD2229848555	25-10-2022	Lãi suất thả nổi	21-4-2023	1,500,000,000
5	LD2229984022	26-10-2022	Lãi suất thả nổi	26-4-2023	1,440,000,000
6	LD2230700361	03-11-2022	Lãi suất thả nổi	03-5-2023	2,253,000,000
7	LD2230845046	04-11-2022	Lãi suất thả nổi	04-5-2023	840,000,000
8	LD2235560167	21-12-2022	Lãi suất thả nổi	21-6-2023	150,000,000

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các tài sản sau:

Tài sản 1: Thửa đất số 42 (số cũ 1066) tờ bản đồ số 21 (số cũ 03) có diện tích 90m<sup>2</sup> tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giống như nguyên đơn đã trình bày.

Tài sản 2: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5 có diện tích 357m<sup>2</sup> trong đó đất ở đô thị 247m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 110m<sup>2</sup> tại phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU2022513481/HĐTC ngày 18-5-2022, công chứng tại Phòng C1 tỉnh Thái Nguyên. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T.

Trong quá trình vay vốn, Công ty T5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 27-9-2023, Công Ty TNHH T5, còn nợ T4 là 8.986.841.038 đồng, gồm các khoản sau:

- Nợ gốc: 7,806,837,555 đồng.
- Nợ lãi: 1.180.003.483 đồng.

Ngân hàng TMCP K3 có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án:

- Buộc Công Ty TNHH T5 trả cho Ngân hàng TMCP K3 tổng số nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh từ ngày 28-9-2023 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong đồng tín dụng số VTU20154331/HĐCHMTD ngày 23-03-2015 và Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL ngày 28-01-2022 cùng các khế ước nhận nợ đã ký.

- Trường hợp Công Ty TNHH T5 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP K3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tất cả các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T, Ngân hàng không đồng ý vì những lý do sau: Ngân hàng tiến hành thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản là thửa đất số 42 nêu trên là đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170227/HĐTC ngày 31-8-2017, các bên giao kết với nhau để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo khoản 3.3, Điều 3 là:

a) “Mọi nghĩa vụ của bên được bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, phí, lệ phí, chi phí, tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ phát sinh theo quy định tại các Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm:

- Hợp đồng cấp tín dụng số VTU20154331/HĐCTD ngày 23-3-2015 giữa khách hàng và T4.

- Hợp đồng thế chấp này.

- Các hợp đồng phát sinh bất kỳ nghĩa vụ được bảo đảm nào được ký trước, trong và sau ngày ký kết hợp đồng này.

- Mọi phụ lục, bổ sung, sửa chữa các hợp đồng, thỏa thuận nói trên.

b) Mọi nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại trong trường hợp Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị hủy bỏ chấm dứt, vô hiệu, hoặc các nghĩa vụ hoàn trả, bồi thường, thanh toán, phạt vi phạm theo Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm hoặc các hợp đồng, giao dịch khác mà bên thế chấp và /hoặc bên được bảo đảm phải thực hiện đối với T4 hoặc với bất kỳ chi nhánh, đơn vị trực thuộc nào của T4”.

Do vậy theo Điều 294 Bộ luật dân sự (BLDS) quy định về Bảo đảm nghĩa vụ trong tương lai:

1. Trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp pháp luật có quy định.

2. Khi nghĩa vụ trong tương lai được hình thành, các bên không phải xác lập lại biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó.

Như vậy căn cứ pháp luật quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tương lai và nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp ngày 31-8-2023 thì bên thế chấp đã đồng ý về phạm vi bảo đảm cho các nghĩa vụ tương lai.

Pháp luật không quy định về việc phải thông báo cho bên thế chấp và hợp đồng thế chấp cũng không quy định về vấn đề này. Ngoài ra theo Khoản 2 Điều 294 BLDS thì các bên không cần xác lập lại biện pháp bảo đảm khi nghĩa vụ tương lai hình thành.

Do đó Ngân hàng không đồng ý yêu cầu của ông Đ, bà T.

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

**- Công Ty TNHH T5, thông qua người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Anh K1 trình bày:**

Năm 2017, do cần vốn để tái đầu tư nên Công Ty TNHH T5 đã hỏi vay của ông Hà Anh Đ số tiền 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng), thời điểm đó ông Đ không có tiền mặt nên đã dùng tài sản để thế chấp vào Ngân hàng TMCP K3 cho Công Ty TNHH T5 vay Ngân hàng số tiền 1.800.000.000 đồng. Hiện nay Công ty không còn nguồn nào trả nợ, đề nghị Ngân hàng cho khoảng thời gian 06 tháng để bán đất thanh toán nợ cho T4, còn phần tài sản của ông Đ, bà T đề nghị T4 xem xét cho đóng trước 02 tỷ để lấy tài sản ra, phần còn lại Công ty sẽ thu xếp trả nợ. Do ở xa và công việc bận nên ông K1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

**- Ông Nguyễn Thành T2 trình bày:** Ông là chủ sử dụng thửa đất số 288 tờ bản đồ số 5 có diện tích 357m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị diện tích 247 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 110m<sup>2</sup>) tại phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Năm 2022, ông có thế chấp thửa đất trên cho Công ty TNHH T5 vay vốn của Ngân hàng TMCP K3. Trường hợp Công ty TNHH T5 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng TMCP K3 thì ông đồng ý dùng tài sản thế chấp bán để trả nợ. Do công việc bận nên ông T2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

**- Bà Hoàng Thị C, bà Phạm Thị Lan H1, cháu Nguyễn Thu T3 và cháu Nguyễn Hoàng M trình bày:** Bà C là mẹ, bà H1 là vợ, cháu T3, cháu M là con của ông Nguyễn Thành T2, đồng ý với lời trình bày của ông T2, không có ý kiến gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 143A/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170227/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170228/HĐTC cùng ngày 31-8-2017 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần K3, chi nhánh V với bên thế chấp là ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T, bên vay vốn là Công ty TNHH T5 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số VTU20154331/HĐCHMTD ngày 23-03-2015 và Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL08 ngày 28-01-2022 là vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần K3 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 ngày 24-8-1998, đối với thửa đất số 42 (số cũ 1066) tờ bản đồ 21 (số cũ 03), diện tích 90m<sup>2</sup> đất ở tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K3:

Buộc Công ty TNHH T5 trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K3, tổng số tiền theo Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL08 ngày 28-01-2022 (tạm tính đến ngày 27-9-2023) là: 8.986.841.038đ (Tám tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi một ngàn, không trăm ba mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 7.806.837.555đồng, nợ lãi là 1.180.003.483 đồng.

Kể từ ngày 28-9-2023, Công ty TNHH T5 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL08 ngày 28-01-2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 90m<sup>2</sup>, đối với thửa đất số 42 (số cũ 1066) tờ bản đồ 21 (số cũ 03), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 ngày 24-8-1998 cấp cho ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T, tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành, Công ty TNHH T5 không trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K3 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K3 có quyền có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5 có diện tích 357m<sup>2</sup> trong đó đất ở đô thị 247m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 110m<sup>2</sup> địa chỉ phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU2022513481/HĐTC ngày 18-5-2022. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.



**Kháng cáo:** Ngày 03-10-2023, ông Trần Nhật Q là đại diện hợp pháp của bị đơn Ngân hàng TMCP K3 có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá các căn cứ pháp lý và chứng cứ vụ án, chưa giải quyết vụ án một cách đầy đủ khách quan toàn diện theo quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ quyết định tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170227/HĐTC ngày 31-8-2017 giữa Ngân hàng TMCP K3 với ông Hà Anh Đ, bà Phạm Thị Thanh T vô hiệu; huỷ quyết định buộc Ngân hàng TMCP K3 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 42, tờ bản đồ số 21 tại Phường G, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Đ, bà T; Công nhận hợp đồng thế chấp số VTU20170227/HĐTC ngày 31-8-2017 nêu trên có hiệu lực pháp luật và trường hợp Công ty TNHH T5 không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng được phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa đất số 42 trên.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:**

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Ngày 31-8-2017, ông Hà Anh Đ, bà Phạm Thị Thanh T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 ký Hợp đồng thế chấp số: VTU20170227/HĐTC và Hợp đồng thế chấp VTU20170228/HĐT; nội dung ông Đ, bà T thế chấp quyền sử dụng đất (diện tích 90m<sup>2</sup> đất ở) thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường G, thành phố V để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T5 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3.

Trong quá trình vay, Công ty T5 đã tắt toán đầy đủ các khoản nợ vay thế chấp bằng tài sản này cho Ngân hàng TMCP K3 từ ngày 21-5-2019, nhưng tài sản thế chấp nêu trên không được giải chấp.

Trong khi đó tại Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận thời điểm chấm dứt tài sản đảm bảo khi nghĩa vụ được bảo đảm thực hiện xong toàn bộ và bên nhận thế chấp phải thực hiện các thủ tục giải chấp và hoàn trả lại cho bên thế chấp các giấy tờ về tài sản... Tại khoản 1 Điều 322 và Điều 327 Bộ luật dân sự quy định nghĩa vụ của bên nhận thế chấp trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt

thế chấp và việc thế chấp tài sản chấm dứt trong trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt.

Tuy nhiên Ngân hàng TMCP K3 không thực hiện thông báo thủ tục giải chấp tài sản mà định giá lại tài sản để nâng hạn mức cấp tín dụng cho vay là không đúng nội dung thỏa thuận nêu trên và không phù hợp quy định Điều 296, Điều 306, Bộ luật dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bên thế chấp. Ngân hàng TMCP K3 và Công ty T5 thỏa thuận tái thế chấp nhưng không được sự đồng ý của chủ tài sản, thủ tục định giá lại không phù hợp với quy định pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nên Ngân hàng TMCP K3 không có quyền phát mãi tài sản này.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K3 là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn là Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần K3 (gọi tắt là T4) yêu cầu người vay tiền là Công ty TNHH T5 (gọi tắt là Công ty T5) trả nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng, được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận với tổng số tiền Công ty T5 phải trả cho bị đơn tính đến ngày 27-9-2023 là 8.986.841.038 đồng (trong đó nợ gốc là 7.806.837.555 đồng, nợ lãi là 1.180.003.483 đồng) và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho bị đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên trong trường hợp Công ty T5 không trả được nợ thì các đương sự đồng ý, không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại, các nội dung này của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T và kháng cáo của bị đơn là Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần K3 liên quan đến tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét như sau:

[2.1] Ngày 31-8-2017, nguyên đơn ký với bị đơn Hợp đồng thế chấp số VTU20170227/HĐTC (hợp đồng số 227) và số VTU20170228/HĐTC (hợp đồng số 228). Theo đó nguyên đơn thế chấp cho bị đơn 90m<sup>2</sup> đất thửa số 42 (cũ 1066) tờ bản đồ 21 (cũ 03) tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 cấp ngày 24-8-1998, để bảo đảm cho một phần nghĩa vụ của Công ty G.E.S theo Hợp đồng cấp tín dụng số VTU20154331/HĐCTD ký ngày 23-03-2015 giữa Công ty T5 với bị đơn.

[2.2] Theo Hợp đồng thế chấp đã ký, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp nêu trên được ghi nhận tại điểm a và b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp như bị đơn đã trình bày, gồm các nghĩa vụ của Công ty T5 (bên được bảo đảm) trong quá khứ, hiện tại và tương lai.

[2.3] Theo Hợp đồng cấp tín dụng, các Phụ lục hợp đồng, K2 ước nhận nợ và các ý kiến trình bày của bị đơn tại phiên tòa, đủ cơ sở xác định được như sau:

[2.3.1] Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thế chấp ngày 31-8-2017 nêu trên thì bên được bảo đảm là Công ty T5 đang có nghĩa vụ với bị đơn theo Hợp đồng cấp tín dụng số VTU20154331/HĐCTD ngày 23-3-2015 và Phụ lục hợp đồng số VTU20154331/HĐCTD/PL**03** ngày 13-5-2017 nhưng khoản vay theo Phụ lục này đã được bên vay là Công ty T5 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, tất toán từ ngày 13-5-2018.

[2.3.2] Ngày 21-5-2018, bị đơn tiếp tục ký với Công ty T5 để cho vay tiền theo phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL**04**, thời hạn cho vay là 12 tháng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác định Phụ lục hợp đồng này cũng đã được Công ty T5 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ ngày 21-5-2019.

[2.3.3] Sau đó bị đơn ký với Công ty T5 để tiếp tục cho vay tiền theo các Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL**05** ngày 12-6-2019; Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL **06** ngày 22-10-2020 và Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL **07** ngày 27-10-2021. Theo trình bày của phía bị đơn thì các phụ lục hợp đồng này cũng đã được Công ty T5 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và của Phụ lục sau cùng cũng hoàn thành từ ngày 27-10-2022.

[2.3.4] Tiếp theo đến ngày 28-01-2022, bị đơn và Công ty T5 lại ký thêm Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL**08**, giải ngân số tiền cho vay là 7.806.837.555 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Đây là khoản nợ Công ty T5 đang còn nợ gốc và lãi mà bị đơn đang yêu cầu Công ty T5 trả nợ trong vụ án này.

[2.4] Hội đồng xét xử xem xét phạm vi bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 227 và 228 cho nghĩa vụ của Công ty G.E.S như sau:

[2.4.1] Bị đơn cho rằng theo Điều 294 Bộ luật dân sự quy định về bảo đảm nghĩa vụ trong tương lai thì các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm và khi nghĩa vụ trong tương lai được hình thành, các bên không phải xác lập lại biện pháp bảo đảm đối với nghĩa vụ đó, do vậy bên thế chấp đã đồng ý về phạm vi bảo đảm cho các nghĩa vụ tương lai, pháp luật không quy định về việc phải thông báo cho bên thế chấp nên bị đơn không cần phải thông báo cho bên thế chấp trước khi cho Công ty G.E.S vay khoản tiền mới.

[2.4.2] Nguyên đơn cho rằng khi định giá tài sản các bên thỏa thuận tài sản của nguyên đơn chỉ thế chấp để bảo đảm cho một phần tiền gốc Công ty G.E.S vay bị đơn là 1.800.000.000đ và khi ký kết hợp đồng thế chấp ngày 31-8-2017, cán bộ ngân hàng đã giải thích tài sản của ông bà chỉ đảm bảo cho Công ty T5 vay số tiền 1.800.000.000đ, tương đương với 75% giá trị tài sản được định giá. Nay bị đơn tự ý nâng giá trị tài sản của nguyên đơn lên để cho Công ty T5 vay số tiền lớn hơn phạm vi bảo đảm của nguyên đơn, phát sinh gốc và lãi lên tới trên 5.000.000.000đ là không đúng, nguyên đơn không đồng ý.

[2.4.3] Theo Điều 3 về nguyên tắc của pháp luật dân sự và theo Điều 117 về điều kiện để giao dịch có hiệu lực của Bộ luật dân sự thì các bên có quyền thỏa thuận ký kết giao dịch, tuy nhiên giao dịch được thiết lập phải tự nguyện và tuân thủ quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không được xâm phạm đến lợi ích hợp pháp của người khác. Do vậy, việc bị đơn là Ngân hàng cho Công ty T5 vay tiền nhưng dùng tài sản của người khác - là nguyên đơn để bảo đảm cho khoản nợ của Công ty G.E.S càng phải minh bạch, rõ ràng để không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2.4.4] Trong việc bị đơn cho Công ty T5 vay, hai bên đã ký một Hợp đồng cấp tín dụng theo hạn mức mang tính nguyên tắc, sau đó ký rất nhiều các phụ lục của hợp đồng này. Theo quy định tại Điều 403 Bộ luật dân sự thì phụ lục hợp đồng chỉ là tài liệu kèm theo hợp đồng và sẽ được ký khi cần chi tiết cho một số điều khoản của hợp đồng. Do vậy, phụ lục hợp đồng không phải là một thỏa thuận mới. Tuy nhiên các phụ lục hợp đồng tín dụng trong vụ án này đều mang tính chất của một khoản vay mới và nâng hạn mức cho vay so với hợp đồng là không đúng tính chất của phụ lục hợp đồng. Do vậy, bị đơn dùng các phụ lục hợp đồng để vận dụng Khoản 2 Điều 294 Bộ luật dân sự theo hướng không ký lại hợp đồng tín dụng khác dẫn đến kèm theo đó là không ký lại hợp đồng thế chấp, không đăng ký lại giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp, làm cho bên thế chấp sau đó không biết được về tình trạng pháp lý với tài sản bảo đảm của mình là sự không minh bạch, không phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 10, Điều 12 Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3, Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-12-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định phía nguyên đơn không biết về việc bị đơn và Công ty T5 đã ký thêm các phụ lục hợp đồng sau này cũng như việc Công ty T5 đã tắt toán xong các khoản vay của các phụ lục hợp đồng từ số 01 đến số 07.

[2.4.5] Theo hợp đồng thế chấp số 227 và 228 nêu trên thì điều khoản về nội dung phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp là không có giới hạn, cụ thể là nguyên đơn phải chịu trách nhiệm bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ nào của Công ty T5 theo các hợp đồng tín dụng được ký trước, trong và

phát sinh sau ngày ký kết hợp đồng thế chấp và mọi phụ lục, bổ sung, sửa chữa các hợp đồng tín dụng. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 294 Bộ luật dân sự thì đối với trường hợp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, các bên có quyền thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm. Tuy nhiên các hợp đồng thế chấp nêu trên chỉ là một khái niệm chung chung và khó hiểu, không cụ thể phạm vi số tiền được bảo đảm và không có thời hạn cụ thể là không đúng với quy định này. Dựa vào đó bị đơn đã tự giải thích điều khoản hợp đồng để thực hiện theo hướng bất lợi cho nguyên đơn, đó là tài sản của nguyên đơn không phải chỉ bảo đảm cho một khoản vay trong tương lai mà là bảo đảm cho hết khoản vay này đến khoản vay khác trong tương lai, nhưng nguyên đơn không được biết vì bị đơn cũng như Công ty G.E.S không có thông báo nào cho nguyên đơn. Điều này không phù hợp với lẽ tự nhiên, với quy định tại Khoản 1 Điều 294 Bộ luật dân sự và có thể gây thiệt hại không chính đáng cho bên có tài sản thế chấp.

[2.4.6] Mặt khác, Bộ luật dân sự cũng đã có quy định tại Điều 404 về vấn đề giải thích hợp đồng là: Việc giải thích điều khoản của hợp đồng không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên trước, trong và tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng và nếu bên soạn thảo hợp đồng đưa vào nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích phải theo hướng có lợi cho bên kia. Theo đó, ý chí của nguyên đơn là chỉ bảo đảm cho số tiền Công ty T5 vay là 1.800.000.000đ, phù hợp với trình bày của đại diện Công ty T5 về việc nguyên đơn chỉ bảo lãnh cho công ty vay 1.800.000.000đ, phù hợp với kết quả định giá tài sản thế chấp khi bị đơn nhận thế chấp giá trị tài sản chỉ là 2.484.000.000đ và bị đơn đã giải ngân cho Công ty T5 vay tối đa là 1.995.735.000đ.

[2.4.7] Như trên đã phân tích, việc bị đơn buộc nguyên đơn phải bảo đảm cho Công ty G.E.S vô thời hạn và không có giới hạn về số tiền cụ thể bằng tài sản của nguyên đơn cho nhiều hợp đồng trong tương lai là không phù hợp. Trong khi đó, mỗi lần bị đơn ký phụ lục cho Công ty T5 vay chỉ có thời hạn 12 tháng. Do đó, thỏa thuận bảo đảm nghĩa vụ trong tương lai chỉ hợp lý đối với Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL04 ngày 21-5-2018 với giới hạn số tiền được nguyên đơn bảo đảm là 1.800.000.000đ. Thực tế khoản vay theo phụ lục này đã được bên vay là Công ty T5 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và ngày tất toán cuối cùng là ngày 21-5-2019. Như vậy, nghĩa vụ được bảo đảm trong tương lai đã hoàn thành và chấm dứt vào ngày 21-5-2019, nên việc bảo đảm bằng tài sản thế chấp của nguyên đơn cũng chấm dứt từ ngày này. Theo quy định pháp luật thì sau đó bị đơn phải bàn giao, hoàn trả hồ sơ về tài sản thế chấp và hoàn tất các thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, nhưng bị đơn không thực hiện, không thông báo cho nguyên đơn biết nghĩa vụ bảo đảm đã chấm dứt. Ngược lại, bị đơn còn tiếp tục định giá lại tài sản thế chấp, không phải mục đích xác định tài sản có bị giảm sút giá trị hay không

để yêu cầu bên vay bổ sung tài sản thế chấp mà bị đơn lại cho Công ty T5 vay thêm dựa vào giá trị tăng thêm của tài sản mà không thông báo cho nguyên đơn biết. Bị đơn cho rằng mình có quyền tiến hành định giá lại và không có trách nhiệm thông báo cho chủ tài sản là không đúng với cam kết tại điểm b Khoản 2 Điều 3 hợp đồng thế chấp quy định vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn thế chấp, không phụ thuộc vào sự đồng ý của bên thế chấp, bị đơn có quyền xác định lại giá trị của tài sản thế chấp để làm cơ sở trong trường hợp giá trị tài sản thế chấp thấp hơn so với khi thế chấp sẽ yêu cầu bổ sung tài sản bảo đảm hoặc thanh toán một khoản nợ tương ứng. Rõ ràng không có quy định hay thỏa thuận nào cho phép bị đơn đơn phương tiến hành thủ tục định giá tài sản thế chấp nhằm nâng hạn mức cho vay như ý kiến của bị đơn.

[2.4.8] Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng khoản nợ của Công ty G.E.S với bị đơn tính đến ngày 27-9-2023 gồm gốc và lãi là 8.986.841.038đ được phát sinh từ khoản nợ gốc của phụ lục hợp đồng tín dụng số VTU20154331/HĐCTD/PL08 ký giữa bị đơn với Công ty T5 ngày 28-01-2022, sau khi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản của nguyên đơn đã chấm dứt nên không liên quan đến nguyên đơn.

[2.5] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn có cung cấp 02 biên bản làm việc giữa bị đơn với nguyên đơn vào ngày 07-02-2023 và ngày 21-3-2023, trong đó có nội dung nguyên đơn đồng ý chịu trách nhiệm của 1.800.000.000đ. Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của nguyên đơn theo các biên bản này. Tuy nhiên thấy rằng đây là các biên bản lập khi hai bên chưa yêu cầu Tòa án giải quyết và nguyên đơn chỉ đồng ý chịu trách nhiệm khoản tiền 1.800.000.000đ với điều kiện bị đơn phải chấm dứt hợp đồng thế chấp, trả lại giấy tờ pháp lý của tài sản nhưng khi đó bị đơn đã không đồng ý. Hơn nữa nay nguyên đơn biết được các khoản vay cũ của Công ty T5 đã tất toán xong thì đã không đồng ý chịu trách nhiệm bất cứ khoản vay nào. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để buộc nguyên đơn thực hiện các nội dung của 02 biên bản nêu trên.

[2.6] Do Hợp đồng thế chấp có những điều khoản không phù hợp quy định pháp luật, vi phạm các quy định về giao dịch bảo đảm như đã phân tích nêu trên và bị đơn không chấm dứt hợp đồng thế chấp khi Công ty T5 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của Phụ lục 04 vào ngày 21-5-2019, mà vẫn tiếp tục dùng hợp đồng thế chấp này bảo đảm cho những khoản vay sau của Công ty T5 nên có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170227/HĐTC và số VTU20170228/HĐTC ngày 31-8-2017 nêu trên là các hợp đồng vô hiệu. Hậu quả của việc hợp đồng bị vô hiệu không xảy ra vì nguyên đơn không nhận gì từ bị đơn và không gây ra thiệt hại cho bị đơn nên không phải có nghĩa vụ nào với bị đơn.

[2.7] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T, tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170227/HĐTC và số VTU20170228/HĐTC ngày 31-8-2017 là vô hiệu và buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 ngày 24-8-1998 cho ông Đ, bà T là có căn cứ.

[3] Những vấn đề khác như án phí, chi phí tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Ngân hàng TMCP K3 phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 26, 228, 296, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 117, 131, 294, 322, 403, 404 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 1 Điều 51 Luật Công chứng; Điều 10, Điều 12 Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-12-2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là Ngân hàng TMCP K3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 143A/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T, không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170227/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản số VTU20170228/HĐTC cùng ngày 31-8-2017 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K3, chi nhánh V với ông Hà Anh Đ, bà Phạm Thị Thanh T và Công ty TNHH T5 bị vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 về việc được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 42 (số cũ 1066) tờ bản đồ 21 (số cũ 03), diện tích 90m<sup>2</sup> đất ở tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 ngày 24-8-1998 cấp cho ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 phải trả lại cho ông Hà A1 Đ và bà Phạm Thị Thanh T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393656 ngày 24-8-1998 đối với thửa đất số 42 (số cũ 1066), tờ bản đồ 21 (số cũ 03), diện tích 90m<sup>2</sup> đất ở tại Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3:**

Công ty TNHH T5 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 tổng số tiền theo Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL08 ngày 28-01-2022, tính đến hết ngày 27-9-2023 là 8.986.841.038đ (*Tám tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi một ngàn, không trăm ba mươi tám đồng*), trong đó gồm nợ gốc 7.806.837.555đ (*Bảy tỷ, tám trăm lẻ sáu triệu, tám trăm ba mươi bảy ngàn, năm trăm năm mươi lăm đồng*), nợ lãi 1.180.003.483đ (*Một tỷ, một trăm tám mươi triệu, không trăm lẻ ba ngàn, bốn trăm tám mươi ba đồng*).

Kể từ ngày 28-9-2023, Công ty TNHH T5 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng số VTU20154331/HĐCTD ngày 23-3-2015 và Phụ lục số VTU20154331/HĐCTD/PL08 ngày 28-01-2022 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Nếu Công ty TNHH T5 không trả hoặc không trả đủ số tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 288, tờ bản đồ số 5, có diện tích 357m<sup>2</sup> (trong đó đất ở đô thị là 247m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 110m<sup>2</sup>), phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên để thu hồi nợ.

**3. Chi phí đo vẽ, thẩm định là 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*) do Công ty TNHH T5 phải chịu và phải nộp trả số tiền này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3.**

**4. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Công ty TNHH T5 phải chịu 116.986.841đ (*Một trăm mười sáu triệu, chín trăm tám mươi sáu ngàn, tám trăm bốn mươi một đồng*).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000đ (*Năm mươi tám triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000551 ngày 23-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 được nhận lại số tiền là 57.700.000đ (*Năm mươi bảy triệu, bảy trăm ngàn đồng*).

- Ông Hà Anh Đ và bà Phạm Thị Thanh T không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền



tạm ứng án phí số 0000987 ngày 29-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0001466 ngày 24-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngân hàng TMCP K3 đã nộp xong.

6. Trường hợp Bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29-5-2024).**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

( Đã ký)

**Đào Thị Huệ**