

Bản án số: 06/2024/KDTM-PT

Ngày 27 - 9 - 2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất của bên thứ ba"

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: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2024/TLPT-KDTM ngày 12/4/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2024/QĐ-PT ngày 03/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐ-PT ngày 30/7/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 82/2024/QĐPT-KDTM ngày 27/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1;

Địa chỉ trụ sở: B T, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị H, chức vụ: Phó giám đốc khối xử lý nợ (vắng mặt) và bà Trần Thị Lan A - Chuyên viên cao cấp xử lý nợ địa bàn miền N; địa chỉ: B L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1951 (có mặt) và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố A phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H1: Ông Trần Quang A1, sinh năm 1979; địa chỉ: A, xã B, T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Ông Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1957 (có mặt) và bà Phạm Thị Á, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ H, khu phố D, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng H2: Ông Trần Quang A1, sinh năm 1979; địa chỉ: A, xã B, T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần Đ2;

Địa chỉ trụ sở: 524/34/35 đường C, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Xuân T1 - Giám đốc (vắng mặt).

2. Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh B. Địa chỉ trụ sở: B B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang V - Giám đốc (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Hữu Anh H3, sinh năm 1980 (có mặt) và bà Dương Thị Thanh N, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: C H, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Ông Nguyễn Trọng H4, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: C H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người làm chứng: Ông Trần Văn G, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: D Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1951 và ông Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1957; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Đ1 trình bày:

Ngày 22/12/2010, Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh V1 ký hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/HĐBL-2010 với Công ty cổ phần Đ2 số 44, tổng trị giá bảo lãnh

tối đa là 6.232.780.070 đồng để bảo lãnh hoàn tạm ứng theo Hợp đồng số NBLC-ICB A5-S10&11 giữa Công ty cổ phần Đ2 số 44 và Công ty K.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ được bảo lãnh nêu trên, bên thứ ba là ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á đã thế chấp 02 quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 244,9m² thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L (nay là phường L), thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 650888 ngày 19/4/2005. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L. Đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 259,3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 76A tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584687 ngày 27/9/2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á. Đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 12/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng cấp bảo lãnh do Công ty Cổ phần Đ2 số 44 vi phạm nghĩa vụ với bên được bảo lãnh nên Ngân hàng TMCP Đ1 đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Công ty K theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, nội dung thể hiện: "... Công ty Cổ phần Đ2 số 44 xác nhận nợ Ngân hàng TMCP Đ1 (S1) số tiền 4.683.569.955 đồng. Công ty Cổ phần Đ2 số 44 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền 4.683.569.955 đồng trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày S2 chuyển số tiền 4.683.569.955 đồng cho Công ty K, mỗi tháng trả 195.150.000 đồng và lãi của số tiền này. Ngoài số tiền gốc phải trả, Công ty cổ phần Đ2 số 44 còn phải chịu lãi suất của số tiền gốc chưa thanh toán bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại lĩnh lãi cao nhất cộng biên độ 3,79%/năm của Ngân hàng S1 quy định (tại thời điểm này lãi suất là 12,34%/năm). Nếu hết thời hạn nhận nợ 24 tháng hoặc trong quá trình nhận nợ, Công ty cổ phần Đ2 số 44 vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ áp dụng các biện pháp xử lý, thu hồi nợ ngay. Trong trường hợp chưa trả được nợ Công ty cổ phần Đ2 số 44 sẽ phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nhận nợ đang áp dụng tại thời điểm chuyển quá hạn ...".

Thực hiện theo nội dung thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội và đơn đề nghị nhận nợ ngày 09/10/2013 của Công ty Cổ phần Đ2 số 44, Ngân hàng TMCP Đ1 đã hoàn thành nghĩa vụ bảo lãnh thông qua việc chuyển tiền thanh toán và Công ty Cổ phần Đ2 số 44 xác nhận việc nhận nợ, cụ thể như sau:

+ Số tiền nhận nợ ngày 03/10/2013 là 4.683.569.955 đồng, mục đích nhận nợ trả cho công ty K số tiền tạm ứng còn lại theo Thư bảo lãnh số 01 và 03 ngày 22/12/2013 (theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội), thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày 03/10/2013 đến ngày 03/10/2015.

+ Số tiền nhận nợ ngày 16/01/2014 là 112.683.000 đồng, mục đích nhận nợ thanh toán tiền án phí theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội), thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày 16/01/2014 đến ngày 18/01/2016.

Lãi suất cho vay: 12,04%/năm.

Số tiền Ngân hàng TMCP Đ1 đã giải ngân và Công ty Cổ phần Đ2 số 44 đã nhận đủ số tiền 4.796.252.955 đồng theo giấy nhận nợ ngày 03/10/2013 và ngày 16/01/2014.

Kể từ ngày 03/11/2013, Công ty Cổ phần Đ2 số 44 vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Đ1. Ngân hàng TMCP Đ1 đã nhiều lần yêu cầu Công ty Cổ phần Đ2 số 44 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty vẫn không thực hiện.

Tính đến ngày 15/11/2023, Công ty Cổ phần Đ2 số 44 còn nợ Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền:

+ Nợ gốc: 4.796.252.955 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 1.159.001.061 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 5.875.702.276 đồng.

Tổng cộng là: 11.830.956.292 đồng.

Bên bảo lãnh là ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Trọng H2 và bà Phạm Thị Á không thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp tài sản để trả nợ thay cho Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và không đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó Ngân hàng TMCP Đ1 yêu cầu:

- Ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á thực hiện đúng cam kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á.

- Yêu cầu ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L thực hiện đúng cam kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSDD/DN.1 ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L.

- Trường hợp ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh là trả nợ thay cho Công ty Cổ phần Đ2 số 44 tương đương với số tiền bảo lãnh cụ thể: Tiền nợ gốc: 1.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 410.800.227 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.082.603.641 đồng, tổng cộng: 4.193.403.868 đồng tính đến ngày 15/11/2023 và tiền lãi phát sinh cho đến ngày Ngân hàng thu hồi hết nợ thì Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ của Công ty Cổ phần Đ2 số 44 là: Quyền sử dụng đất có diện tích 244,9m² thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L (nay là phường L), thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 650888 ngày 19/4/2005.

- Trường hợp ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á không thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh là trả nợ thay cho Công ty Cổ phần Đ2 số 44 tương đương với số tiền bảo lãnh cụ thể: Tiền nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 144.988.315 đồng, nợ lãi quá hạn: 735.036.580 đồng, tổng cộng: 1.480.024.895 đồng tính đến ngày 15/11/2023 và tiền lãi phát sinh cho đến ngày Ngân hàng thu hồi hết nợ thì Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ của Công ty Cổ phần Đ2 số 44 là: Quyền sử dụng đất có diện tích 259,3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 76A tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584687 ngày 27/9/2010.

2. Quá trình tố tụng bị đơn - ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Nguyễn Sỹ H5 là đồng hương quen biết với ông Nguyễn Hữu H1, ông H5 giới thiệu là Chủ tịch Công ty Cổ phần Đ2 số 44. Ông H5 năn nỉ ông H1 cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời gian khoảng vài ba tháng. Ông H5 đưa cho ông H1 xem một số hồ sơ về các gói thầu thi công một số công trình, đồng thời đưa xem giấy xác nhận của ông Nguyễn Trọng H2 (là chỗ đồng hương quen biết nhau từ trước) về việc cho ông H5 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất tại thị trấn N, huyện C của ông Nguyễn Trọng H2.

Ông H5 nói với ông Nguyễn Hữu H1 cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông H5 thực hiện thi công công trình Lào Cai – Hà Nội thông qua việc đưa tài sản là quyền sử dụng đất của ông H1 vào bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đ2 số 44 tại Ngân hàng TMCP Đ1 để ông H5 rút tiền từ

Ngân hàng đảm bảo việc thi công công trình. Ông H5 viết cho ông Nguyễn Hữu H1 01 giấy biên nhận về việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/3/2011. Tháng 3/2011, ông Nguyễn Hữu H1 và vợ là Nguyễn Thị L đến trụ sở Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh V1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L. Chữ ký tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 tháng 3 năm 2011 là chữ ký của ông Nguyễn Hữu H1 và bà Nguyễn Thị L. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 244,9m² thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L (nay là phường L), thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 650888 ngày 19/4/2005, đứng tên ông Nguyễn Hữu H1. Đến tháng 3/2012, ông Nguyễn Hữu H1 yêu cầu ông H5 cùng với Ngân hàng TMCP Đ1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H5 và Ngân hàng TMCP Đ1 không thực hiện, cố tình lẩn trốn. Việc ông Nguyễn Hữu H1 cho ông H5 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được hưởng lợi gì về tiền bạc chỉ vì chỗ quen biết nên giúp, đến sau này mới biết mình bị lừa.

Hiện nay trên phần đất đang thế chấp có con trai ông H1 là Nguyễn Hữu Anh H3, con dâu Dương Thị Thanh N và 02 cháu còn nhỏ sinh năm 2010 và 2013 đang sinh sống. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, do vợ chồng ông Nguyễn Hữu H1 xây dựng từ năm 1995, sau này vợ chồng con trai có sửa chữa thêm căn nhà.

Ông Nguyễn Hữu H1 xác định việc ký hợp đồng thế chấp trên là tự nguyện, tuy nhiên mục đích vợ chồng ông ký hợp đồng thế chấp là cho cá nhân ông Nguyễn Sỹ H5 mượn sổ đỏ chứ không phải để bảo lãnh cho Hợp đồng bảo lãnh giữa công ty cổ phần Đ2 số 44 và Công ty K1. Do đó, ông H1 không đồng ý việc trả nợ cũng như không đồng ý phát mãi tài sản của ông H1 để trả nợ thay cho công ty Cổ phần Đ2 số 44 như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1.

3. Quá trình tố tụng bị đơn - ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á trình bày:

Thông qua ông Trần Văn G (là bạn quen biết), địa chỉ: D đường Đ, phường A, thành phố V giới thiệu quen ông Nguyễn Sỹ H5. Ngày 05/3/2011, ông G và ông H5 đến nhà ông Nguyễn Trọng H2 trình bày về hồ sơ thi công công trình Lào Cai-Hà Nội với lý do công ty K sắp chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đ2 số 44 do ông H5 là chủ tịch thông qua Ngân hàng TMCP Đ1. Do đó ông H5 muốn mượn ông Nguyễn Trọng H2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584687 ngày 27/9/2010 trong vòng 03 tháng để thế chấp vào Ngân hàng, sau khi công ty K trả tiền cho ông H5 thì ông H5 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2. Ngày 05/3/2011, ông Nguyễn Trọng H2 và ông H5 lập 01 giấy vay sổ đỏ có người làm chứng là ông Trần Văn G.

Tháng 3/2011, ông Nguyễn Trọng H2 và vợ là Phạm Thị Á được ông H5 đến nhà chờ đi đến trụ sở Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh V1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á. Chữ ký tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 là chữ ký của ông Nguyễn Trọng H2 và vợ là Phạm Thị Á. Hợp đồng thế chấp và đơn đăng ký giao dịch bảo đảm ký tại Ngân hàng không ký tại Phòng công chứng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 259,3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 76A tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584687 ngày 27/9/2010, đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Trọng H2. Đến tháng 3/2012, ông Nguyễn Trọng H2 yêu cầu ông H5 cùng với Ngân hàng TMCP Đ1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584687 ngày 27/9/2010 nhưng ông H5 và ngân hàng TMCP Đ1 không thực hiện, cố tình né tránh. Việc ông Nguyễn Trọng H2 cho ông H5 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được hưởng lợi gì về tiền bạc chỉ vì chỗ quen biết nên giúp, sau này mới biết bị lừa.

Hiện nay trên phần đất đang thế chấp có 02 căn nhà cấp 4, do vợ chồng ông Nguyễn Trọng H2 xây dựng, trong đó có 01 căn nhà phía trước mặt tiền đang cho Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh B thuê làm trụ sở và 01 căn nhà cấp 4 phía sau cho con trai là Nguyễn Trọng H4, sinh năm 1990 ở.

Ông Nguyễn Trọng H2 xác định việc ký hợp đồng thế chấp trên là tự nguyện, tuy nhiên mục đích vợ chồng ông ký hợp đồng thế chấp là cho cá nhân ông Nguyễn Sỹ H5 mượn sổ đỏ chứ không phải để bảo lãnh cho Hợp đồng bảo lãnh giữa công ty cổ phần Đ2 số 44 và Công ty K1. Do đó, ông Nguyễn Trọng H2 không đồng ý việc trả nợ cũng như không đồng ý phát mãi tài sản của vợ chồng ông H2 để trả nợ thay cho công ty Cổ phần Đ2 số 44 như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1.

4. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu H1 và ông Nguyễn Trọng H2 là ông Trần Quang A1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 và số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 được ký kết giữa bị đơn và Ngân hàng TMCP Đ1 vô hiệu vì Hợp đồng thế chấp trên không ghi ngày ký hợp đồng, không ký tại phòng công chứng mà ký tại trụ sở Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh V1 và cũng không có mặt công chứng viên.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội không liên quan đến ông Nguyễn Hữu H1 và ông Nguyễn Trọng H2; vì sau khi quyết định số 20/2013/QĐST-KDTM có hiệu lực pháp luật, tài sản của ông

Hữu H1 và ông Trọng H2 cũng không bị kê biên hay bị yêu cầu trả nợ. Tại buổi làm việc ngày 19/3/2012, có mặt ông Lý Thành T2 là Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1, ông Nguyễn Sỹ H5 Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đ2 số 44 cùng ông Nguyễn Trọng H2 và ông Nguyễn Hữu H1, ông H5 đã cam kết chịu trách nhiệm trả toàn bộ các khoản tiền phải thanh toán cho Công ty K1. Nếu không thanh toán được thì cam kết sẽ bán toàn bộ tài sản cá nhân là hai chiếc xe, 01 căn nhà và 01 mảnh đất để trả các khoản nợ tại Ngân hàng.

Đề nghị triệu tập ông Lý Thành T2, ông Đinh Vương S, bà Nguyễn Ngọc L1, ông Phạm Xuân Đ là lãnh đạo của Ngân hàng S1; ông Lưu Xuân T1 và ông Nguyễn Sỹ H5 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba nêu trên ký vào tháng 3/2011, đến năm 2022 Ngân hàng TMCP Đ1 mới khởi kiện, trong khi hợp đồng bảo lãnh số 01 ngày 22/12/2010 chỉ có thời hạn 01 năm. Như vậy đã hết thời hạn và Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu H1 và ông Nguyễn Trọng H2. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng là 03 năm, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1. Yêu cầu Ngân hàng TMCP Đ1 phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2 số 44:

Đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên không ghi nhận được ý kiến trình bày.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh B có ý kiến như sau:

Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh B không có ý kiến gì về việc Ngân hàng TMCP Đ1 khởi kiện ông Nguyễn Trọng H2 và bà Phạm Thị Á và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

7. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hữu Anh H3 trình bày:

Đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Hữu H1 đã trình bày trong quá trình giải quyết tại Tòa án. Hiện nay vợ chồng ông H3, cùng 02 người con nhỏ đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp.

8. Người làm chứng ông Trần Văn G trình bày:

Ông G là đồng hương quen biết với ông Nguyễn Trọng H2 và ông Nguyễn Sỹ H5. Sau đó, ông H5 rủ ông G lên nhà ông Nguyễn Trọng H2, giữa các bên có nói chuyện qua lại với nhau, ông H5 nhờ ông G ký vào giấy vay số đỏ ngày 05/3/2011 đã được soạn sẵn và có sự thống nhất giữa ông Trọng H2 và

ông H5, ông G chỉ đọc qua và ký vào. Ngoài ra ông G không biết thêm về việc gì, đề nghị Tòa án xem xét không đưa vào làm việc trong vụ án nêu trên và cho vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

9. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 22-11-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1:

Trường hợp Công ty Cổ phần Đ2 số 44 không thanh toán được số tiền nợ gốc 4.683.569.955 (bốn tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi lăm) đồng và tiền lãi theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án quận H, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ của Công ty Cổ phần Đ2 số 44 là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 244,9m² thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L (nay là phường L), thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 650888 ngày 19/4/2005, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSDĐ/DN.1 ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L, hợp đồng được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 11/3/2011. Đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tương đương số tiền bảo lãnh là: nợ gốc: 1.700.000.000 (một tỷ, bảy trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn: 410.800.227 (bốn trăm mười triệu, tám trăm nghìn, hai trăm hai mươi bảy) đồng, nợ lãi quá hạn: 2.082.603.641 (hai tỷ, không trăm tám mươi hai triệu, sáu trăm lẻ ba nghìn, sáu trăm bốn mươi một) đồng, tổng cộng: 4.193.403.868 (bốn tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, bốn trăm lẻ ba nghìn, tám trăm sáu mươi tám) đồng, tính đến ngày 15/11/2023 và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 259,3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 76A tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584687 ngày 27/9/2010, trên đất có 02 căn nhà cấp 4. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSDĐ/DN.2 ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á, hợp đồng được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 11/3/2011. Đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 12/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tương đương với số tiền bảo lãnh là nợ gốc: 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn: 144.988.315 (một trăm, bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi tám nghìn, ba

trăm mười lăm) đồng, nợ lãi quá hạn: 735.036.580 (bảy trăm ba mươi lăm triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm tám mươi) đồng, tổng cộng là 1.480.024.895 (một tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn, tám trăm chín mươi lăm) đồng tính đến ngày 15/11/2023 và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

10. Nội dung kháng cáo:

Ngày 04/12/2023, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Trọng H2; nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, do thời hiệu khởi kiện đã hết và do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong đánh giá chứng cứ.

11. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

12. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 217, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; để tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa và đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 04/2024/TLPT-KDTM ngày 12/4/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba*”; vì lý do: Thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các bị đơn – ông Nguyễn Trọng H2, ông Nguyễn Hữu H1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và quyết định tạm ngừng phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Trọng H2, ông Nguyễn Hữu H1 về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện vì cho rằng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thì thấy:

[2.1] Về việc giao kết hợp đồng thế chấp:

Ngày 22/12/2010, Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh V1 ký hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/HĐBL-2010 với Công ty cổ phần Đ2 số 44, tổng trị giá bảo lãnh tối đa là 6.232.780.070 đồng để bảo lãnh hoàn tạm ứng theo Hợp đồng số NBLC-ICB A5-S10&11 giữa Công ty cổ phần Đ2 số 44 và Công ty K.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ được bảo lãnh nêu trên cho Công ty cổ phần Đ2 số 44, bên thứ ba là ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á đã thế chấp 02 quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 244,9m² thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường L (nay là phường L), thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 650888 ngày 19/4/2005. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L. Đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 259,3m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 76A tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584687 ngày 27/9/2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011 giữa bên nhận thế chấp chi nhánh ngân hàng TMCP Đ1, bên vay Công ty Cổ phần Đ2 số 44 và bên thế chấp ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á. Đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 12/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.2] Ngân hàng Đ1 khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Trọng H2, vợ chồng ông Nguyễn Hữu H1 về tranh chấp hợp đồng thế chấp để yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Đ2 (do Công ty vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay). Do đó, cần xác định đây là tranh chấp về hợp đồng thế chấp. Tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thời hiệu khởi

kiện: “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”.

Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này theo quy định tại khoản 2 Điều 155 của Bộ luật dân sự 2015 “*Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định*” là không có căn cứ pháp luật, sai yêu cầu về giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp trong vụ án.

[2.3] Bị đơn – ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Trọng H2 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra Bản án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Trọng H2.

[2.4] Áp dụng quy định về thời hiệu như sau:

[2.4.1] Xét thời điểm phát sinh quyền yêu cầu xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 12/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thấy:

Quá trình thực hiện Hợp đồng đã xảy ra sự kiện bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đ1 dẫn đến phát sinh nghĩa vụ của các bên, cụ thể: Công ty Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ thi công Hợp đồng xây dựng nên Công ty K1 đã khởi kiện Ngân hàng TMCP Đ1 phải thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội đã quyết định: Ngân hàng TMCP Đ1 phải thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh, hoàn trả cho Công ty K1 số tiền gốc đã tạm ứng 4.683.569.955 đồng; Công ty Đ2 có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền 4.683.569.955 đồng trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày S1 chuyển số tiền 4.683.569.955 đồng cho Công ty K1, mỗi tháng trả 195.150.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 12,34%/tháng, lãi quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 03/10/2013, Ngân hàng TMCP Đ1 đã chuyển tiền thanh toán cho Công ty K1 số tiền 4.683.569.955 đồng. Đồng thời cùng ngày 03/10/2013, Công ty Đ2 số 44 đã ký “Giấy nhận nợ lần thứ 1” xác nhận nợ phát sinh kể từ ngày 03/10/2013 là 4.683.569.955 đồng.

Căn cứ vào Quyết định công nhận thỏa thuận số 20/2013/QĐST-KDTM ngày 26/9/2013 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã có hiệu lực pháp luật và “Giấy nhận nợ lần thứ 01” ngày 03/10/2013, “Giấy nhận nợ lần thứ 02” ngày 16/01/2014” giữa Công ty Đ2 và Ngân hàng TMCP Đ1 có cơ sở để xác định:

Tại thời điểm ngày 03/10/2013 đã phát sinh nghĩa vụ của Công ty Đ2 44 phải hoàn trả số tiền bảo lãnh mà Ngân hàng đã thanh toán cho Công ty K1; tuy nhiên Ngân hàng TMCP Đ1 và Công ty Đ2 44 tự nguyện thỏa thuận số nợ trên là khoản tiền vay có thời hạn vay được kéo dài đến ngày 18/01/2016.

Theo xác nhận của Ngân hàng TMCP Đ1 thì đến ngày 18/01/2016, Công ty Đ2 vẫn chưa trả được số tiền vay trên (bao gồm tiền nợ gốc 4.796.252.955 đồng và tiền lãi phát sinh). Do đó, xác định Công ty Đ2 44 vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay bắt đầu từ ngày 19/01/2016.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều I Hợp đồng thế chấp số 10294-QSDD/DN.1 ngày 11/03/2011 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị L và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ1 thỏa thuận:

“2. Nghĩa vụ được đảm bảo:

a. Nghĩa vụ hoàn trả (bao gồm nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, phạt và các chi phí phát sinh khác nếu có) theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL-2010 ngày 22/12/2010 ký giữa Bên B (bên được bảo lãnh Công ty Đ2 44) và Bên A (bên bảo lãnh Ngân hàng Đ1) với số tiền bảo lãnh là: 1.700.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn) và các nghĩa vụ theo Hợp đồng khác với bên A dẫn chiếu tới Hợp đồng thế chấp này”.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều I Hợp đồng thế chấp số 10294-QSDD/DN.2 ngày 11/03/2011 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Trọng H2, bà Phạm Thị Á và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ1 thỏa thuận:

“2. Nghĩa vụ được đảm bảo:

a. Nghĩa vụ hoàn trả (bao gồm nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, phạt và các chi phí phát sinh khác nếu có) theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL-2010 ngày 22/12/2010 ký giữa Bên B (bên được bảo lãnh Công ty Đ2 44) và Bên A (bên bảo lãnh Ngân hàng Đ1) với số tiền bảo lãnh là: 600.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng chẵn) và các nghĩa vụ theo Hợp đồng khác với bên A dẫn chiếu tới Hợp đồng thế chấp này”.

Đồng thời, tại Điều VI của 02 Hợp đồng thế chấp tài sản thì điều kiện để xử lý tài sản thế chấp: *“khi đến hạn trả nợ của các khoản vay nào được đảm bảo bằng tài sản thế chấp mà bên B (Công ty Đ2) không thực hiện và bên C (bên thế chấp) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay trong khoảng thời gian mà bên A (Ngân hàng) yêu cầu thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ”.*

Như vậy, căn cứ vào thời điểm bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay của Công ty Đ2 44 với Ngân hàng TMCP Đ1 và căn cứ vào thỏa thuận điều kiện xử lý tài sản thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Thời điểm phát sinh quyền yêu cầu xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSDD/DN.1 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 12/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là kể từ ngày 19/01/2016. Ngân hàng TMCP Đ1 là người biết rõ quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị Công ty Đ2 44 xâm phạm từ ngày 19/01/2016.

[2.4.2] Xác định thời hiệu khởi kiện của vụ án:

Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”*; Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng thế chấp được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và vợ chồng ông Nguyễn Trọng H2, vợ chồng ông Nguyễn Hữu H1 được tính từ ngày 19/01/2016 đến ngày 19/01/2019.

Căn cứ ngày Ngân hàng TMCP Đ1 gửi đơn khởi kiện trực tiếp đến Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo giấy xác nhận số 59/GXN-TA ngày 30/3/2022; căn cứ khoản 2 Điều 190 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định *“Ngày khởi kiện là ngày đương sự nộp đơn khởi kiện tại Tòa án”* Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định: Ngày khởi kiện là ngày 30/3/2022.

Đối chiếu giữa thời hiệu khởi kiện vụ án với ngày khởi kiện thì có căn cứ để xác định thời hiệu khởi kiện vụ án (thời hiệu Ngân hàng TMCP Đ1 khởi kiện liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 12/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) đã hết.

[2.5] Giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết:

Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự quy định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp: *“Đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết”* thì cần phải chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn – ông Nguyễn Trọng H2 và ông Nguyễn Hữu H1 để đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện. Ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Trọng H2 được quyền hưởng lợi từ việc áp dụng thời hiệu; nên Ngân hàng TMCP Đ1 không được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.1 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 14/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số

10294/HĐTC-QSĐĐ/DN.2 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 11/3/2011; đăng ký thế chấp vào lúc 08 giờ ngày 12/3/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên cho nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của phía bị đơn là không có căn cứ, áp dụng sai quy định của pháp luật; làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Trọng H2 yêu cầu được áp dụng thời hiệu khởi kiện, căn cứ vào Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Trường hợp xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì vợ chồng ông Nguyễn Trọng H2, vợ chồng ông Nguyễn Hữu H1 được quyền khởi kiện Ngân hàng TMCP Đ1 để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đ1 phải chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng); đã nộp xong.

[4] Về án phí sơ thẩm:

H6 lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

[5] Về án phí phúc thẩm:

Người kháng cáo - ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Trọng H2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 217, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Hủy bản án sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa và đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 04/2024/TLPT-KDTM ngày 12/4/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1;

Địa chỉ trụ sở: B T, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị H, chức vụ: Phó giám đốc khối xử lý nợ và bà Trần Thị Lan A - Chuyên viên cao cấp xử lý nợ địa bàn miền N; địa chỉ: B L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Khu phố A phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H1: Ông Trần Quang A1, sinh năm 1979; địa chỉ: A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Trọng H2, sinh năm 1957 và bà Phạm Thị Á, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tô H, khu phố D, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng H2: Ông Trần Quang A1, sinh năm 1979; địa chỉ: A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty cổ phần Đ2;

Địa chỉ trụ sở: 524/34/35 đường C, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Xuân T1 - Giám đốc.

2. Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh B. Địa chỉ trụ sở: B B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang V - Giám đốc.

3. Ông Nguyễn Hữu Anh H3, sinh năm 1980 và bà Dương Thị Thanh N, sinh năm 1980;

Địa chỉ: C H, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Ông Nguyễn Trọng H4, sinh năm 1990;

Địa chỉ: C H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người làm chứng:* Ông Trần Văn G, sinh năm 1957;

Địa chỉ: D Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đ1 phải chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng), đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm: H6 lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 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 0004466 ngày 27/4/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn Trọng H2 không phải chịu.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/9/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long