

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 22/2020/KDTM-GĐT

Ngày: 06/7/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và thế chấp quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba.

Ông Lê Thành Văn.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoạn – Kiểm sát viên.

Ngày 06/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án kinh doanh, thương mại về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng C.

Địa chỉ: 108 T, Quận H, Thành phố N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy H - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ninh H- Giám đốc Ngân hàng C - Chi nhánh Bình Phước.

Địa chỉ: Số 622 Quốc lộ 14, Phường Tân Phú, Thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Theo Văn bản ủy quyền số 824/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 29/8/2011) và bà Phạm Thị Phương A - Phó Trưởng phòng Tổng hợp (Theo Văn bản ủy quyền số 1097/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 31/12/2017).

2. Bị đơn: Công ty N.

Địa chỉ: Km 03 ĐT 759, thôn L, xã B, huyện P, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn N - Giám đốc.

Trú tại: số 3, lô B, Chợ P, khu phố 3, Phường T, Thị xã P, tỉnh B.

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

3.1. Ông Trần Văn U, sinh năm 1948.

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949.

Cùng trú tại: ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông U, bà N: Luật sư Đặng Văn Q, sinh năm 1972- Công ty TNHH Luật Việt Minh Á Châu.

Địa chỉ: Số 36K đường C, Phường L, Thành phố B, tỉnh V.

3.3. Ông Trần Đình T, sinh năm 1971.

3.4. Bà Phan Thị H, sinh năm 1971.

Cùng trú tại: Tổ dân phố 5, Thị trấn K, huyện Đ, tỉnh N.

3.5. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1961.

3.6. Bà Phan Thị V, sinh năm 1966.

3.7. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1990.

3.8. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1991.

3.9. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1996.

3.10. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1987.

3.11. Bà Trần Thị E, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã Đ, huyện P, tỉnh B.

3.12. Công ty T.

Trụ sở: Thôn B, xã S, huyện P, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tấn N - Giám đốc.

3.13. Bà Trần Thị Tuyết S, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, Phường X, Thị xã L, tỉnh Đ.

3.14. Ông Trần Tuấn Đ, sinh năm 1983.

3.15. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: ấp 18 G, xã B, Thị xã L, tỉnh Đ.

3.16. Ông Trần Đức O, sinh năm 1984.

3.17. Bà Nguyễn Thị U.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện P, tỉnh B.

3.18. Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 101/13, khu phố N, Phường B, Thị xã D, tỉnh D.

3.19. Bà Vũ Thị I, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 30H, khu phố B, Phường B, Thị xã T, tỉnh D.

3.20. Ông Nguyễn Tấn G, sinh năm 1957.

3.21. Bà Bùi Thị A, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số 102, đường ĐT 741, khu 1, Phường T, Thị xã P, tỉnh B.

3.22. Phòng công chứng số 01 tỉnh B.

Địa chỉ: Đường K, Phường T, Thị xã Đ, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng C trình bày:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 10250039/HĐTDNT ngày 26/8/2010 (sau đây viết tắt là HĐTDNT số 10250039), Công ty N do ông Phan Bá H là người đại diện theo pháp luật có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng C - chi nhánh B (sau đây viết tắt là Ngân hàng). Hợp đồng tín dụng cụ thể số 10250039-01/HĐTDCT (sau đây viết tắt là HĐTDCT số 10250039-01) để vay số tiền 15.000.000.000 đồng, thời gian duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 14%/năm; Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo các thông báo của Ngân hàng khi có sự thay đổi về lãi suất cho vay; Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh nhân hạt điều xuất khẩu.

Để đảm bảo khoản vay, các bên có tài sản bảo đảm đã ký với Ngân hàng 02 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039c/HĐTC ngày 26/10/2010.

Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số AD 418738 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện P cấp ngày 29/12/2005 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Hồng M, diện tích 677,2m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số M 577655 do UBND huyện P cấp ngày 05/9/1998 đứng tên hộ ông Phạm Văn H, diện tích 25.089m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AC 405971 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 21/7/2005 đứng tên hộ bà Phan Thị V, diện tích 10.586m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AG 655887 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U, diện tích 144,5m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AN 600397 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 30/10/2008 đứng tên ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N, diện tích 23.642m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H 084971 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 8.600m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H085000 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 16.770m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084972 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 14.600m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H 084998 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 3.430m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084970 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 15.870m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP 721487 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 595m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP 721484 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 19.608m².

Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039c/HĐTC ngày 28/10/2010 gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số U586851 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 18/01/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn N, diện tích 48m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số U586733 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 21/7/2005 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L, diện tích 95m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số V599399 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 16/8/2002 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn N, diện tích 80m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AB 170456 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 23/02/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn N, diện tích 81,9m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số R023087 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 01/9/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Kim L, diện tích 144m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AB 170098 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 23/02/2005 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn N, diện tích 364,8m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số Y 339158 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 23/4/2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn G, diện tích 1.223m².

Tiền vay USD: Công ty N chiết khấu các bộ chứng từ xuất khẩu gồm:

STT	Số tham chiếu	Số tiền chiết khấu (USD)	Ngày chiết khấu	Ngày đến hạn	Lãi suất
1	50430100030	67.116	29/10/2010	28/12/2010	5%/năm; điều chỉnh ngày 28/12/2010 lên 7,5%/năm
2	504421000067	31.535	24/9/2010	23/11/2010	5%/năm; điều chỉnh ngày 23/11/2010 lên 7,5%/năm
3	504421000068	45.517	24/9/2010		5%/năm; điều chỉnh ngày 23/11/2010 lên 7,5%/năm
4	504421000071	65.668	05/10/2010	04/12/210	5%/năm; điều chỉnh ngày 04/12/2010 lên 7,5%/năm
Cộng		209.856			

Do Công ty N chỉ định tiền chiết khấu hàng về qua Ngân hàng khác cũng như tiền hàng về không thanh toán các khoản vay chiết khấu trên nên ngày 30/12/2010, Công ty N ký Hợp đồng tín dụng số 10250054/HĐTD vay số tiền 211.604,2 USD nhận nợ bắt buộc để trả nợ gốc, lãi phát sinh của các khoản vay chiết khấu chứng từ trên. Công ty N đã nhận nợ đầy đủ số tiền vay trên vào ngày 31/12/2010.

Để đảm bảo khoản vay trên, các bên có tài sản bảo đảm đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054a/HĐTC, Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054C và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054B/HĐTC.

Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054a/HĐTC gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP728051 do UBND huyện P cấp ngày 20/8/2009 đứng tên ông Trần Đức O và bà Nguyễn Thị U, diện tích 350m².

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số BA251418 do UBND huyện T, tỉnh D cấp ngày 07/7/2010 đứng tên bà Phạm Thị Ngọc T, diện tích 140,5m².

Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054C/HĐTC gồm: 01 máy chọn màu nông sản Ancoo color sorter SS-B240KC, 01 máy chọn màu nông sản Oltremare Lux S200, 01 máy nén khí 20HP của chủ sở hữu là Công ty N.

Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054B/HĐTC gồm: Xe ô tô con hiệu Daewoo, loại Lacetti CDX màu xanh, số máy T18sed- 055098, số khung ANF43D4H-004992 đứng tên chủ xe Công ty T.

Từ ngày 01/9/2010 đến hết ngày 10/01/2011, Công ty N thanh toán đủ tiền lãi vay. Từ ngày 11/01/2011 đến nay, Công ty N không thanh toán lãi tiền vay, nợ gốc cho Ngân hàng. Nợ gốc tiền vay chuyển quá hạn từ ngày 01/3/2011. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty N thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng không có kết quả.

Tính đến nay, Ngân hàng đã thu được số tiền 6.035.000.000 đồng từ các bên thế chấp tài sản, cụ thể: Hộ bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Tấn N đã trả nợ tiền vay số tiền gốc là 5.640.000.000 đồng từ tiền tự bán toàn bộ tài sản thế chấp; Hộ bà Nguyễn Thị Hồng M trả nợ tiền vay số tiền 395.000.000 đồng để nhận lại tài sản thế chấp có GCNQSDĐ số AD 418738. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án không đưa hộ bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Tấn N, hộ bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Nguyễn Văn H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngân hàng đề nghị Công ty N có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng số tiền VNĐ tạm tính đến ngày 05/10/2018 là 21.229.667.000 đồng, trong đó: Nợ gốc là 8.965.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 8.309.919.000 đồng, tiền lãi quá hạn là 3.954.746.000 đồng và trả nợ số tiền USD là 390.303,69 USD, trong đó: Nợ gốc 211.604,2 USD, lãi trong hạn 119.979,58 USD và lãi quá hạn là 58.719,91 USD.

Nếu Công ty N không trả được nợ thì Ngân hàng sẽ đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm còn lại theo các Hợp đồng thế chấp trên.

Ý kiến của bị đơn: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đại diện bị đơn vắng mặt trong toàn bộ quá trình

giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án không lấy được ý kiến của đại diện theo pháp luật của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U trình bày: Năm 2009, ông bà tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng C- Chi nhánh B để đảm bảo cho Công ty N vay tiền của Ngân hàng. Tài sản thế chấp gồm có:

+ 01 mảnh đất có diện tích 23.642m² tọa lạc tại xã B, Thị xã L, tỉnh Đ. Đất có GCNQSDĐ số AN 600397 do UBND Thị xã L cấp ngày 30/10/2008 mang tên ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N.

+ 01 mảnh đất có diện tích 144,5m² tọa lạc tại phường X, Thị xã L, tỉnh Đ. Đất được cấp GCNQSDĐ số H 00584 do UBND Thị xã L cấp ngày 18/12/2006 mang tên ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N.

+ 01 mảnh đất có diện tích 8.600m² tọa lạc tại ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Đất được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số H 084971 ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị N.

+ 01 mảnh đất có diện tích 16.770m² tọa lạc tại ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Đất được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số 92606 ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị N.

+ 01 mảnh đất có diện tích 14.600m² tọa lạc tại ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Đất được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số 92557 ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị N.

+ 01 mảnh đất có diện tích 3.430m² tọa lạc tại ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Đất được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số 92604 ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị N.

+ 01 mảnh đất có diện tích 15.870m² tọa lạc tại ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Đất được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số 92555 ngày 18/10/1995 cho bà Nguyễn Thị N.

+ 01 mảnh đất có diện tích 595m² tọa lạc tại ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Đất được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số 118165/HE ngày 03/7/2009.

+ 01 mảnh đất có diện tích 19.608m² tọa lạc tại ấp C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Đất được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số 118164/HE ngày 03/7/2009 cho bà Nguyễn Thị N.

Tất cả các tài sản trên là tài sản chung của ông bà. Ngoài ra, ông bà không thế chấp tài sản nào khác cho Ngân hàng C- Chi nhánh B.

Quan điểm của ông bà, nếu trong trường hợp Công ty N không trả được nợ, ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Tuấn Đ và chị Nguyễn Thị Kim P (anh Đ là con của ông U, bà N, chị P là vợ anh Đ) trình bày: Anh Đ và chị P đang sinh sống tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 35 tại xã B, thị xã L, tỉnh Đ. Thửa đất trên do bố mẹ anh (ông U, bà N) đứng tên trong giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Anh Đ, chị P đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu Công ty N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố mẹ (ông U, bà N).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Tuyết S (con của ông U, bà N) trình bày: Năm 2010, cha mẹ chị (ông U, bà N) cho vợ chồng chị (Nguyễn Như K) quản lý và sử dụng thửa đất có diện tích 144,5m² thửa số 45, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại số 273 H, Phường X, Thị xã L, tỉnh Đ. Vợ chồng chị S sống tại căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất, căn nhà này có trước khi vợ chồng chị đến ở. Ba mẹ chị chỉ cho vợ chồng chị ở nhờ, đến khi nào cần thì ông bà có thể lấy lại, anh chị cũng không can thiệp, cải tạo gì trên đất. Năm 2010, ông U, bà N thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng C. Trong trường hợp có thi hành án đối với thửa đất này, chị cũng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn G và bà Bùi Thị A trình bày: Ngày 28/10/2010, ông bà đã dùng tài sản là mảnh đất có diện tích 1.223m² tọa lạc tại thôn L, xã B, huyện M (nay là huyện P). Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5667 ngày 23/4/2004 do UBND huyện P (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Tấn G thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho Công ty N. Việc thế chấp trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Khi thế chấp có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản và được công chứng theo quy định pháp luật. Trong trường hợp Công ty N không trả được nợ thì ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản trên để thu hồi nợ theo quy định và theo hợp đồng đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức O và bà Nguyễn Thị U trình bày: Năm 2010, ông bà đã thế chấp mảnh đất có diện tích 350m² tại thôn 4, xã L, huyện P, đất được UBND huyện P (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 728051 ngày 20/8/2009 cho ông Trần Đức O và bà Nguyễn Thị U cho Ngân hàng để đảm bảo khoản tiền vay cho Công ty N, nhưng ông bà cũng không biết thửa đất của ông bà bảo lãnh số tiền vay bao nhiêu cho Công ty N. Ông bà xác định, mảnh đất của ông bà tại thời điểm thế chấp chỉ có giá trị khoảng 90.000.000 đồng. Do đó, nếu Công ty N không trả được nợ, ông bà đồng ý trả Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng là tương đương giá trị mảnh đất ông bà thế chấp cho Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Phan Thị V trình bày: Khoảng năm 2011, ông bà có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng M mượn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 577655 do UBND huyện P (nay là huyện M) cấp cho hộ ông Phạm Văn H ngày 05/9/1998, diện tích được cấp là 25.929m² tại thôn B, xã Đ, huyện P (nay là huyện M) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 405971 do UBND huyện P (nay là huyện M) cấp ngày 21/7/2005 cho hộ bà Phan Thị V. Diện tích được cấp là 10.586m² tại thôn B, xã Đ, huyện M, tỉnh Bình Phước. Mục đích cho mượn sổ để vợ chồng ông H, bà M vay tiền Ngân hàng lấy vốn làm ăn.

Sau khi cho vợ chồng ông H, bà M mượn sổ, khoảng nửa tháng sau, vợ chồng ông H gọi vợ chồng ông H, bà V đến trụ sở Công ty N. Khi ông bà đến Công ty N thì cán bộ Ngân hàng đưa hồ sơ và bảo vợ chồng ông ký, lẫn tay. Ông, bà chỉ biết ký sổ để giúp vợ chồng ông H có vốn làm ăn chứ ông bà không biết vợ chồng ông H vay bao nhiêu tiền.

Đến 03 năm sau, cán bộ Ngân hàng đến nhà ông bà thông báo, yêu cầu ông bà bán đất trừ nợ thì ông bà mới biết 02 cuốn sổ của vợ chồng ông bà thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo tiền vay cho Công ty N.

Ông bà chỉ biết cho vợ chồng ông H, bà M mượn sổ để vợ chồng ông H vay tiền Ngân hàng lấy tiền làm ăn chứ không thể chấp đất cho Công ty N. Do đó, ông bà không đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản của ông bà để trả tiền cho Công ty N. Ông bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà M trả tiền Ngân hàng để lấy 02 cuốn sổ về trả ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C trình bày: Anh là con ruột của ông Phạm Văn H và bà Phan Thị V. Năm 2010, anh có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 80m² trị giá khoảng 200.000.000 đồng trên đất của bố mẹ anh. Anh không biết việc bố mẹ anh bảo lãnh cho vợ chồng ông H, bà M vay tiền tại Ngân hàng, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Anh không có ý kiến gì về việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng mà do bố mẹ anh quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị I trình bày: Bà cùng 2 con là Vũ Thành Đ và Vũ Thị Thanh D sinh sống tại nhà đất thuộc thửa đất số 1657, tờ bản đồ số 153, tọa lạc tại khu phố B, phường B, Thị xã T, tỉnh D từ khoảng tháng 8/2011. Lý do vào khoảng năm 2010, hai mẹ con bà T có vay của bà 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn trả tiền, mẹ con bà T không trả được tiền mà còn bỏ nhà đi nơi khác. Bà liên lạc thì mẹ con bà T bảo bà cứ về ở nhà đất trên hoặc cho thuê giùm để lấy tiền cần trừ nợ. Do đó, bà đã dọn về nhà đất của bà T sinh sống cùng các con. Trên đất có căn nhà do bà T xây dựng khoảng năm 2009. Bà được biết bà T đã thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng C- Chi nhánh B bảo đảm tiền vay cho Công ty N. Bà I đề nghị người nào nhận nhà đất của bà T thì phải trả số tiền bà T đã vay của bà hoặc nếu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản, bà đề nghị được mua lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T và bà Phan Thị H trình bày: Do có quan hệ làm ăn lâu ngày nên trong thời gian từ năm 2008 đến năm 2009, ông bà có cho ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N vay tiền để làm ăn, số tiền vay làm nhiều lần nhưng đến ngày 29/12/2009 giữa 2 bên chốt lại với nhau số tiền ông U, bà N nợ vợ chồng ông bà là 3.200.000.000 đồng, hai bên có viết giấy biên nhận. Để đảm bảo số tiền nợ trên, ông U, bà N có lập tờ ủy quyền 08 mảnh đất cho vợ chồng ông, bà, gồm: mảnh đất số thửa 72, tờ bản đồ 25, số hiệu 084970; mảnh đất số thửa 73, tờ bản đồ số 25, số hiệu 084971; mảnh đất số thửa 69, tờ bản đồ số 25, số hiệu 084998; mảnh đất số thửa 71, tờ bản đồ số 25,

số hiệu 085000; mảnh đất số thửa 105, 106, tờ bản đồ số 25, số hiệu 169642; mảnh đất số thửa 70, tờ bản đồ số 25, số hiệu AP 721848; mảnh đất số thửa 103, tờ bản đồ số 25, số hiệu AP 721487. Toàn bộ 08 thửa đất trên đều tọa lạc tại thôn C, xã R, huyện Đ, tỉnh N. Nội dung ủy quyền: Ông U, bà N ủy quyền toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông bà. Kể từ khi ủy quyền thì ông bà được quyền sử dụng đất, giao dịch hoặc thế chấp khi có nhu cầu. Tờ ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã R xác nhận. Tại thời điểm lập tờ ủy quyền giữa hai bên, các thửa đất trên đang được vợ chồng ông U, bà N thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Đ, tỉnh N nên lúc lập giấy tờ ủy quyền thì ông U, bà N mang bản phô tô đến UBND xã làm thủ tục ủy quyền. Sau khi lập giấy tờ ủy quyền, trên thực tế ông bà chưa nhận đất để sử dụng nhưng trong giấy tờ thì ông U, bà N thuê lại diện tích đất trên để làm lấy tiền trả cho vợ chồng ông bà.

Ông bà được biết các thửa đất trên đã được ông U, bà N thế chấp tại Ngân hàng C- Chi nhánh B. Trong trường hợp nếu Ngân hàng phát mãi các tài sản trên thì Ngân hàng phải trả lại ông bà số tiền 1.200.000.000 đồng là tiền vợ chồng ông U, bà N nợ ông bà. Hoặc đề nghị HĐXX hủy một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 liên quan đến các thửa đất mà vợ chồng ông U, bà N đã ủy quyền cho ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 01 tỉnh B trình bày: Tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản số 300 ngày 31/8/2010 thì không có bất kỳ một văn bản nào quy định hoặc hướng dẫn dựa vào tiêu chí nào để xác định thành viên hộ gia đình (với tư cách hộ gia đình là một chủ thể trong giao dịch dân sự). Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Cư trú năm 2006 thì “Sổ hộ khẩu được cấp cho hộ gia đình hoặc cá nhân đã đăng ký thường trú và có giá trị xác định nơi thường trú của công dân”. Như vậy, Sổ hộ khẩu chỉ có giá trị xác định nơi thường trú của công dân, không có cơ sở xác định thành viên hộ gia đình với tư cách hộ gia đình là một chủ thể trong giao dịch dân sự. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 716 Bộ luật dân sự năm 2005 thì quyền sử dụng đất có thể thế chấp một phần. Do đó, có đủ căn cứ để ông Phạm Văn H và bà Phan Thị V thế chấp phần quyền sử dụng đất của mình trong quyền sử dụng đất chung của hộ bà Phan Thị V để đảm bảo nghĩa vụ dân sự cho Công ty N.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T, bà Phạm Thị Ngọc T: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Tấn N và bà Phạm Thị Ngọc T nhưng ông N và bà T không đến Tòa án làm việc. Theo kết quả xác minh tại địa phương, ông N và bà T đều vắng mặt tại nơi cư trú đã lâu, địa phương không biết hiện ông N và bà T đang ở đâu. Do đó, ngoài việc niêm yết theo quy định pháp luật, Tòa án đã tiến hành thông báo công khai về việc giải quyết vụ án và thông báo làm việc đối với ông N và bà T trên cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân tối cao, báo Công Lý và Đài tiếng nói Việt Nam nhưng ông N và bà T vẫn không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy

được ý kiến của ông N và bà T.

Trong vụ án còn có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị E (vợ ông C), ông Phạm Văn Q, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C là con của ông Phạm Văn H và bà Phan Thị V. Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án, do đó Tòa án không lấy được ý kiến của bà E, ông Q, ông H và bà C.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 11/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không đề nghị Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054c ngày 30/12/2010 đối với các tài sản do bị đơn thế chấp gồm: 01 máy chọn màu nông sản AhCooColor Sorter SS-B240KC, 01 máy chọn màu nông sản Oltremarelux S200 và 01 máy nén khí 20HP.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc không đề nghị Tòa án giải quyết các tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039c/HĐTC ngày 28/10/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 đối với các tài sản thế chấp gồm: Thửa đất có diện tích 48m² tại thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số U586851 ngày 18/01/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 75m² tại khu 3, thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số U586733 ngày 07/02/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L; Thửa đất có diện tích 144m² tại thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND tỉnh B cấp ngày 01/9/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L; Thửa đất có diện tích 80m² tại khu 3, thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P) đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số V599399 ngày 16/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 81,9m² tại khu 3, thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số AB 170456 ngày 23/02/2005 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 364,8m² tại khu 3, thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số AB 170098 ngày 23/02/2005 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 677,2m² tại xã B, huyện P, tỉnh B, đất được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ số AD 418738 ngày 29/12/2005 cho bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Nguyễn Văn H do các chủ sử dụng đất trên đã tự bán tài sản thế chấp trả nợ cho Ngân hàng.

Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 10250039-01/HĐTDCT ngày 26/8/2010 vô hiệu một phần về thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi tại Điều 2 của hợp đồng là 5% của số dư lãi chậm trả và Hợp đồng tín dụng số 10250054/HĐTD ngày 30/12/2010 vô hiệu một phần về thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi tại khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng là 5% của số dư lãi chậm trả.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 vô hiệu một phần tại điểm 1.1.3 khoản 1.1 Điều 1 đối với tài sản thế chấp là

quyền sử dụng đất có diện tích $10.586m^2$ tọa lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện M (nay là thôn B, xã Đ, huyện M), tỉnh B do UBND huyện P (cũ), tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 405971 ngày 21/7/2005 cho hộ bà Phan Thị V. Buộc Ngân hàng C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phan Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054a/PIĐTC ngày 30/12/2010 vô hiệu một phần tại điểm 1.1.2 khoản 1.1 Điều 1 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích $140,5m^2$ tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh D (nay là số 30H/30, khu phố B, Phường B, Thị xã T, tỉnh D do UBND huyện T, tỉnh D cấp GCNQSDĐ số BA 251418 ngày 07/7/2010 cho bà Phạm Thị Ngọc T. Buộc Ngân hàng C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T và bà Phan Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C.

Buộc Công ty N phải trả Ngân hàng C tổng số tiền VNĐ tạm tính đến ngày 05/10/2018 là 21.229.667.000 đồng, trong đó nợ gốc: 8.965.000.000 đồng, lãi trong hạn: 8.309.919.000 đồng, lãi quá hạn: 3.954.748.000 đồng và tổng số tiền USD tính đến ngày 05/10/2018 là 390.303,69 USD, trong đó: Nợ gốc là 211.604,20 USD, lãi trong hạn: 119.979,58 USD, lãi quá hạn: 58.719,91 USD. Quy đổi ra tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá quy đổi vào ngày 05/10/2018 là $22.720\text{VND/USD} = 8.867.700.000$ đồng. Tổng số tiền cả gốc và lãi (tạm tính đến ngày 05/10/2018) Công ty N phải trả Ngân hàng C là 30.097.367.000 đồng.

Kể từ ngày 06/10/2018, Công ty N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 10250039-01/HĐTDNT ngày 26/8/2010 (trừ thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi: 5% của số dư lãi chậm trả) và khoản 2.1, khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng tín dụng số 10250054/HĐTD ngày 30/12/2010 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc nêu trên.

Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với các tài sản thế chấp theo điểm 1.1.7 khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039c/HĐTC ngày 28/10/2010; các điểm 1.1.2, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11, 1.1.12 khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010, điểm 1.1.1 khoản 1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054a/HĐTC ngày 30/12/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054b/HĐTC ngày 30/12/2010 để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng C.

Nếu Công ty N không thanh toán hoặc không thanh toán đủ số tiền nợ trên và tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 06/10/2018 thì Ngân hàng C có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số M 577655 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 05/9/2998 đứng tên hộ ông Phạm Văn H, diện

tích 25.089m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AG 655887 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U, diện tích 144,5m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AN 600397 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 30/10/2008 đứng tên ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N, diện tích 23.642m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H 084971 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 8.600m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H 085000 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 16.770m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H 084972 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 14.600m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H 084998 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 3.430m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H 084970 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 15.870m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP 721487 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 595m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP 721484 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 19.608m².

+ Quyền sử dụng đất có GCNQSDĐ số Y339158 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 23/4/2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn G, diện tích 1.223m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP 728051 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 20/8/2009 đứng tên ông Trần Đức O và bà Nguyễn Thị U, diện tích 350m².

+ Xe ô tô con hiệu Daewoo, loại Lacetti CDX màu xanh, số máy T18sed-055098, số khung ANT43D4H-004992 đứng tên chủ xe Công ty T để thu hồi nợ.

Đối với những tài sản gắn liền với đất không nằm trong các hợp đồng thế chấp nêu trên các bên tự thỏa thuận hoặc được xử lý theo quy định pháp luật tại thời điểm thi hành án.

Nếu các tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên sau khi phát mại không đủ

để thu hồi nợ cho Ngân hàng C thì Công ty N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong các khoản nợ theo đúng hợp đồng đã ký.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 19/10/2018, bà Phan Thị H kháng cáo. Ngày 19/10/2018, ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị N kháng cáo. Ngày 30/10/2018, ông Phạm Văn H, bà Phan Thị V kháng cáo.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 05/2019/KDTM-PT ngày 24/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phan Thị H.

Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị N. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn H, bà Phan Thị V.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn H, bà Phan Thị V.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không đề nghị Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054c ngày 30/12/2010 đối với các tài sản do bị đơn thế chấp gồm: 01 máy chọn màu nông sản AhCooColorSorter SS-B240KC, 01 máy chọn màu nông sản Oltremarelux S200 và 01 máy nén khí 20HP.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc không đề nghị Tòa án giải quyết các tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039c/HĐTC ngày 28/10/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 đối với các tài sản thế chấp gồm: Thửa đất có diện tích 48m² tại Thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số U586851 ngày 18/01/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 75m² tại khu 3, Thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số U586733 ngày 07/02/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L; Thửa đất có diện tích 144m² tại Thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND tỉnh B cấp ngày 01/9/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L; Thửa đất có diện tích 80m² tại khu 3, Thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số V599399 ngày 16/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 81,9m² tại khu 3, Thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số AB 170456 ngày 23/02/2005 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 364,8m² tại khu 3, Thị trấn T, huyện P, tỉnh B (nay là Phường T, Thị xã P), đất được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số AB 170098 ngày 23/02/2005 cho hộ ông Nguyễn Tấn N; Thửa đất có diện tích 677,2m² tại xã B, huyện P, tỉnh B, đất được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ số AD 418738 ngày 29/12/2005

cho bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Nguyễn Văn H do các chủ sử dụng đất trên đã tự bán tài sản thế chấp trả nợ cho Ngân hàng.

Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 10250039-01/HĐTDCT ngày 26/8/2010 vô hiệu một phần về thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi tại Điều 2 của hợp đồng là 5% của số dư lãi chậm trả và Hợp đồng tín dụng số 10250054/HĐTD ngày 30/12/2010 vô hiệu một phần về thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi tại khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng là 5% của số dư lãi chậm trả.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 vô hiệu một phần tại điểm 1.1.3 khoản 1.1 Điều 1 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 10.586m² tọa lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện M (nay là thôn B, xã Đ, huyện M), tỉnh B do UBND huyện P (cũ), tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 405971 ngày 21/7/2005 cho hộ bà Phan Thị V. Buộc Ngân hàng C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phan Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054a/HĐTC ngày 30/12/2010 vô hiệu một phần tại điểm 1.1.2 khoản 1.1 Điều 1 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 140,5m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh D (nay là số 30H/30 khu phố B, Phường B, Thị xã T, tỉnh D) do UBND huyện T, tỉnh B cấp GCNQSDĐ số BA 251418 ngày 07/7/2010 cho bà Phạm Thị Ngọc T. Buộc Ngân hàng C phải trả lại cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Ngọc T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T và bà Phan Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C.

Buộc Công ty N phải trả Ngân hàng C tổng số tiền VNĐ tạm tính đến ngày 05/10/2018 là 21.229.667.000 đồng, trong đó nợ gốc: 8.965.000.000 đồng, lãi trong hạn: 8.309.919.000 đồng, lãi quá hạn: 3.954.748.000 đồng và tổng số tiền USD tính đến ngày 05/10/2018 là 390.303,69 USD, trong đó: Nợ gốc là 211.604,20 USD, lãi trong hạn: 119.979,58 USD, lãi quá hạn: 58.719,91 USD. Quy đổi ra tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá quy đổi vào ngày 05/10/2018 là 22.720VNĐ/USD = 8.867.700.000 đồng. Tổng số tiền cả gốc và lãi (tạm tính đến ngày 05/10/2018) Công ty N phải trả Ngân hàng C là 30.097.367.000 đồng.

Kể từ ngày 06/10/2018, Công ty N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 10250039-01/HĐTDNT ngày 26/8/2010 (trừ thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi: 5% của số dư lãi chậm trả) và khoản 2.1, khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng tín dụng số 10250054/HĐTD ngày 30/12/2010 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc nêu trên.

Trường hợp Công ty N không trả được nợ thì ông U, bà N phải chịu nghĩa vụ tài sản tối đa đối với Ngân hàng là 7.274.618.000 đồng và ông H, bà V phải chịu nghĩa vụ tài sản tối đa đối với Ngân hàng là 604.632.000 đồng.

Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với các tài sản thế chấp theo

điểm 1.1.7 khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039c/HĐTC ngày 28/10/2010; các điểm 1.1.2, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11, 1.1.12 khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010, điểm 1.1.1 khoản 1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054a/HĐTC ngày 30/12/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054b/HĐTC ngày 30/12/2010 để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng C.

Nếu Công ty N không thanh toán hoặc không thanh toán đủ số tiền nợ trên và tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 06/10/2018 thì Ngân hàng C có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản gồm:

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số M577655 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 05/9/2998 đứng tên hộ ông Phạm Văn H, diện tích 25.089m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AG655887 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U, diện tích 144,5m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AN600397 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 30/10/2008 đứng tên ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N, diện tích 23.642m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084971 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 8.600m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H085000 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 16.770m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084972 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 14.600m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084998 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 3.430m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084970 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 15.870m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP721487 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 595m².

- + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP721484 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 19.608m².

+ Quyền sử dụng đất có GCNQSDĐ số Y339158 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 23/4/2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn G, diện tích 1.223m².

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP728051 do UBND huyện P, tỉnh B cấp ngày 20/8/2009 đứng tên ông Trần Đức O và bà Nguyễn Thị U, diện tích 350m².

+ Xe ô tô con hiệu Daewoo, loại Lacetti CDX màu xanh, số máy T18sed-055098, số khung ANF43D4H-004992 đứng tên chủ xe Công ty T để thu hồi nợ.

Đối với những tài sản gắn liền với đất không nằm trong các hợp đồng thế chấp nêu trên các bên tự thỏa thuận hoặc được xử lý theo quy định pháp luật tại thời điểm thi hành án.

Nếu các tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên sau khi phát mại không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng C thì Công ty N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong các khoản, nợ theo đúng hợp đồng đã ký.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tài sản và án phí.

Ngày 30/9/2019, ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 75/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 30/3/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Tại đơn đề nghị ngày 30/9/2019, chỉ có ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N yêu cầu giám đốc thẩm đối với phần tài sản thế chấp của ông bà bảo lãnh cho Công ty N và phần xử lý tài sản đảm bảo của Công ty N. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng chỉ kháng nghị về các vấn đề mà ông U, bà N yêu cầu. Như vậy, các phần quyết định khác của Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 05/2019/KDTM-PT ngày 24/7/2019 không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ban hành Bản án phúc thẩm.

[2]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Đề bảo lãnh cho Công ty N vay số tiền 7.274.618.000 đồng của Ngân hàng C, ngày 26/8/2010, vợ chồng ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng thế chấp số 10250039a/HĐTC, thế chấp 09 thửa đất, trong đó 02 thửa tại huyện Long Khánh, tỉnh Đồng Nai và 07 thửa tại huyện Đ, tỉnh N bao gồm:

- Quyền sử dụng 144,5m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 655887 ngày 18/12/2006 do UBND huyện L, tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U.

- Quyền sử dụng 23.642m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 600397 ngày 30/10/2008 do UBND huyện L, tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U.

- Quyền sử dụng 8.600 m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084971 ngày 18/10/1995 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Quyền sử dụng 16.770m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 085000 ngày 18/10/1995 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Quyền sử dụng 14.600m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084972 ngày 18/10/1995 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Quyền sử dụng 3.430m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084998 ngày 18/10/1995 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Quyền sử dụng 15.870m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 084970 ngày 18/10/1995 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Quyền sử dụng 595m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 721487 ngày 03/7/2009 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị N.

- Quyền sử dụng 19.608m² và tài sản gắn liền với đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 721484 ngày 03/7/2009 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị N.

Hợp đồng thế chấp trên được Phòng công chứng số 1, tỉnh B công chứng cùng ngày.

[3]. Xét Hợp đồng thế chấp trên thấy rằng: Trong tổng số 09 thửa đất của ông U, bà N thế chấp thì có 02 thửa tại huyện L, tỉnh Đ và 07 thửa tại huyện Đ, tỉnh N, không nằm trên địa giới của tỉnh B. Theo Điều 37 Luật công chứng năm 2006 và Điều 42 Luật công chứng năm 2014, quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng, giao dịch bất động sản thì: “ Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền công chứng các hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức

hành nghề công chứng đặt trụ sở... ”. Như vậy, việc Phòng công chứng số 1, tỉnh B công chứng Hợp đồng thế chấp là không đúng thẩm quyền, vi phạm Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên Hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu. Lẽ ra, khi thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo, Văn phòng đăng ký đất đai của huyện L, tỉnh Đ và huyện Đ, tỉnh N phải từ chối và yêu cầu các bên tuân thủ đúng quy định, nhưng các cơ quan này không thực hiện mà lại đồng ý cho đăng ký thế chấp là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm công nhận Hợp đồng thế chấp và quyết định cho Ngân hàng C được đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là không có căn cứ.

[4]. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N phải thanh toán số nợ 30.097.367.000 đồng cho Ngân hàng C nhưng không xử lý tài sản thế chấp của Công ty N mà giải chấp, trả lại cho Công ty N 03 tài sản gồm: 01 máy chọn màu nông sản Ancoo color sorter SS- B 240KC; 01 máy chọn màu nông sản Oltremare Lux S200; 01 máy nén khí 20HP mà Công ty N đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 10250054c/ HĐTC ngày 30/12/2010 là vi phạm Điều 299 và khoản 7 Điều 323 BLDS năm 2015 quy định về xử lý tài sản thế chấp. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải hỏi ý kiến của bà N, ông U về việc Ngân hàng N rút yêu cầu xử lý tài sản của Công ty N. Nếu bà N, ông U không có ý kiến thì Tòa án đình chỉ mới đúng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi ý kiến của bà N, ông U mà đã đình chỉ là không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của vợ chồng ông U, bà N là bên thứ 3 bảo lãnh bằng tài sản. Tòa án cấp phúc thẩm đáng lẽ phải xem xét phần này của Bản án sơ thẩm, cần thiết phải hủy để giải quyết lại, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét mà lại giữ nguyên phần này của Bản án sơ thẩm là không đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 75/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 30/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 05/2019/KDTM-PT ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2018/KDTM-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước về phần nội dung quyết định tại điểm 1 “*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không đề nghị Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250054c ngày 30/12/2010 đối với các tài sản do bị đơn thế chấp gồm: 01 máy chọn màu nông sản AhCooColorSorter SS-B240KC, 01 máy chọn màu nông sản Oltremarelux S200 và 01 máy nén khí 20HP*” và điểm 5 “*Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với các tài sản thế chấp theo các điểm 1.1.2,*

1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11, 1.1.12 khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10250039a/HĐTC ngày 26/8/2010 để đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng C.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AG655887 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 18/12/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn U, diện tích 144,5m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AN600397 do UBND Thị xã L, tỉnh Đ cấp ngày 30/10/2008 đứng tên ông Trần Văn U và bà Nguyễn Thị N, diện tích 23.642m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084971 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 8.600m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H085000 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 16.770m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084972 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 14.600m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084998 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 3.430m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số H084970 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 18/10/1995 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 15.870m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP721487 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 595m². Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có GCNQSDĐ số AP721484 do UBND huyện Đ, tỉnh N cấp ngày 03/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị N, diện tích 19.608m²”, giữa nguyên đơn là Ngân hàng C với bị đơn là Công ty N. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định của pháp luật.

3. Các phần quyết định khác của Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 05/2019/KDTM-PT ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày 25/7/2019.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Phú Riềng;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Võ Văn Cường