TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2019/KDTM-PT
Ngày 27 – 12 – 2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký 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 toà: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 14/2019/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2019/KDTM-ST ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3075/2019/QĐ-PT ngày 24/10/2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (Techcombank).

Địa chỉ: Số 191 phố B, phường L, quận H, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch Hội đồng quản trị, *(vắng mặt).*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 0795/2018/UQ-TCB ngày 07/5/2018): Ông Hoàng Vân G - Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Tầng 15, số 9-11 đường T, phường B, Quận 1, Thành phố H *(có mặt).*

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Bạch T, sinh năm 1969 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân L; cư trú tại: Số 312, Tổ 4, Khu phố 1, phường P, thị xã P, tỉnh B; *(vắng mặt).*

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

1. Ông Nguyễn Văn Lâm, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 312, Tổ 4, Khu phố 1, phường P, thị xã P, tỉnh B; *(vắng mặt).*

2. Ông Hà Văn N, sinh năm 1956, *(vắng mặt).*

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nam (*được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 19/12/2011): Bà Hà Thị Thu T, sinh năm 1978; *(vắng mặt).*

3. Ông Hà Phạm Quốc C, sinh năm 1984, *(vắng mặt).*

4. Ông Hà Phạm Quốc T, sinh năm 1990, *(vắng mặt).*

Cùng cư trú tại: Đội 1, thôn H, xã P, thị xã P, tỉnh B.

5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1958; cư trú tại: Xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Đội 1, thôn H, Xã P, thị xã P, tỉnh B; *(vắng mặt).*

6. Ông Trần Quốc Toản, sinh năm 1969, *(vắng mặt).*

7. Bà Phạm Thị Định, sinh năm 1974, *(vắng mặt).*

Cùng cư trú tại: Thôn 4, xã L, huyện Phú R, tỉnh B.

8. Ông Vương Quốc T, sinh năm 1953, *(có mặt);*

9. Bà Trần Thị L, sinh năm 1958, *(vắng mặt);*

Cùng cư trú tại: Số nhà 78, thôn P, xã P, thị xã P, tỉnh B.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Thắng và bà Lại (*được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2017): Ông Đào Anh Tuấn, sinh năm 1978; cư trú tại: Số 01/78, quốc lộ 14, khu phố X, phường T, thị xã Đ, tỉnh B; *(vắng mặt).*

10. Ông Vương Quốc L, sinh năm 1984, *(vắng mặt);*

11. Bà Vương Thị Mộng Đ, sinh năm 1985, *(vắng mặt);*

12. Bà Vương Thị Mộng N, sinh năm 1988, *(vắng mặt);*

13. Ông Vương Quốc T, sinh năm 1990, *(có mặt);*

Cùng cư trú tại: Số nhà 78, thôn P, xã P, thị xã P, tỉnh B.

14. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1963, *(có mặt);*

15. Ông Viên Đình B, sinh năm 1959, *(vắng mặt);*

16. Ông Viên Đình N, sinh năm 1984, *(vắng mặt);*

17. Ông Viên Đình K, sinh năm 1985, *(vắng mặt);*

18. Ông Viên Đình H, sinh năm 1989, *(vắng mặt);*

19. Ông Viên Đình H1, sinh năm 1993, *(vắng mặt);*

20. Bà Viên Thị Chung, sinh năm 1962, *(vắng mặt);*

Cùng cư trú tại: Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh B.

21. Bà Viên Thị H, sinh năm 1987; cư trú tại: Đội 1, thôn B, xã P, huyện B, tỉnh B; *(vắng mặt);*

22. Ông K'Lào (Điểu K'Lào), sinh năm 1972, *(xin vắng mặt);*

23. Bà K'Hẻo, sinh năm 1972, *(vắng mặt);*

24. Bà K'Hảo, sinh năm 1993, *(vắng mặt);*

25. Ông K'Khánh, sinh năm 1995, *(vắng mặt);*

26. Ông K'Khải, sinh năm 1993, *(vắng mặt);*

27. Ông K'Khuyến, sinh năm 1998, *(vắng mặt);*

28. Ông K'Khoa, sinh năm 2000, *(vắng mặt);*

29. Bà K'Sứ, sinh năm 1979, *(vắng mặt);*

Cùng cư trú: Đội 2, Thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Techcombank (sau đây viết tắt là Ngân hàng TMCP K hoặc Ngân hàng K) trình bày:*

Ngày 06/8/2009, Ngân hàng K và bà Lê Thị Bạch T-Chủ doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Lâm Thu đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 10924/HĐHMTD/TCB-Bình Dương; theo đó, Ngân hàng K cho bà Lê Thị Bạch T- Chủ DNTN L vay tổng số tiền 5.669.110.200 đồng để bổ sung vốn thu mua điều, cụ thể khoản vay như sau: Khế ước số 632 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 13/01/2010 đến ngày 13/5/2010, số tiền giải ngân 1.500.000.000 đồng. Khế ước số 633 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 15/01/2010 đến ngày 15/5/2010, số tiền giải ngân 1.500.000.000 đồng. Khế ước số 634 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 19/01/2010 đến ngày 19/5/2010, số tiền giải ngân 919.110.200 đồng. Khế ước số 645 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 03/02/2010 đến ngày 03/6/2010, số tiền

giải ngân 1.000.000.000 đồng. Khế ước số 651 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 05/02/2010 đến ngày 05/6/2010, số tiền giải ngân 750.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là 13 tài sản bất động sản theo thứ tự sau đây:

1. Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.740m^2 tọa lạc tại khu 1, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 613 197, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 03909/CNTT do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/11/2007 cho ông Nguyễn Văn Lâm và bà Lê Thị Bạch T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

2. Thửa đất số 21, tờ bản đồ số cùng N2 - 31 diện tích 241,5m^2 tọa lạc tại khu tái định cư phường Tân Phú, thị xã Đ, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 841175, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 00452/QSDĐ/1502/QĐ-UB do UBND thị xã Đ, tỉnh B cấp ngày 07/8/2005 cho hộ ông Nguyễn Ngọc Hiệp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924F/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đ, tỉnh B.

3. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 168; 162, diện tích 10.380m^2 tọa lạc tại khu phố 1, 1 thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 205984, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 934/ĐS QSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long tỉnh B cấp ngày 30/10/2004 cho hộ ông Đỗ Tấn Lợi theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924H/HĐTC/TCB ngày 04/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

4. Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 25, diện tích 638 m^2 tọa lạc tại thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số X955032, vào sổ cấp GCNQSDD số 466/cq QSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/11/2004 cho hộ bà Lê Thị Hồng Hạnh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924D/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và cùng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

5. Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 25, diện tích 528m^2 tọa lạc tại thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số X955053, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1341/cq QSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/11/2004 cho hộ ông Lê Phúc theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924C/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

6. Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 25 diện tích 350m^2 tại khu 1, thị trấn Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 534135, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H:03744 CNTT do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 05/3/2007 cho ông bà Nguyễn Thị Hồng Ngọc/Võ Công Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

7. Thửa đất số 213C, diện tích 225m^2 tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số X357718, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 543/CN QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 17/7/2003 cho hộ bà Hà Thị Thu T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924K/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

8. Thửa đất số 25243.22.77, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.192m^2 tọa lạc tại thôn Phước Tân, xã Phước Bình, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 590585, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H:07228/cq do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 17/01/2007 cho bà Ngô Thị Mỹ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924E/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

9. Thửa đất số Pt, diện tích 7950 m^2 tại thôn H, xã P, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số O 069519 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 142 QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 22/5/1999 cho hộ ông Hà Văn N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

10. Thửa đất số 359 có diện tích 706m^2, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn 4, xã L, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ692613, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1699 /ĐScqQSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 11/6/2004 cho hộ ông Trần Quốc Toản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng Số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

11. Thửa đất có diện tích 6.071m^2, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 595136, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1344/ĐL do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 05/6/2006 cho hộ ông Vương Quốc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

12. Thửa đất số ĐK có diện tích 33.278m^2 tọa lạc tại thôn 5, xã Đ, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số O 274832, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 216 QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 13/11/1999 cho hộ bà Phạm Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

13. Thửa đất số Đ.Ơ diện tích 61.970m^2 tọa lạc tại thôn 6, xã Đăk Ơ, huyện Phước Long, tỉnh B, có Giấy chứng nhận QSDĐ số 151819, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 269 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/12/1999 cho hộ ông Điểu K'Lào theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L đã thanh toán được một phần nợ vay gốc và lãi nên tổng số tiền bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L còn nợ đến hết ngày 25/12/2018 là 9.570.695.557 đồng, trong đó bao gồm tổng nợ vay gốc là 2.035.110.200 đồng, tổng nợ lãi trong hạn, quá hạn là 7.480.533.326 đồng và tổng lãi phạt là 55.052.031 đồng. Do đó, Ngân hàng K yêu cầu bà Lê Thị Bạch T - Chủ DNTN L phải có trách nhiệm trả đầy đủ tổng số tiền còn nợ trên. Nếu bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L không thực hiện trả cho

Ngân hàng K tổng toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì yêu cầu phát mại đối với 13 tài sản thế chấp bảo đảm để thu hồi nợ. Tuy nhiên, sau đó Ngân hàng K đã có đơn rút yêu cầu khoản tiền lãi phạt 55.52.031 đồng đối với bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L, còn lại tổng số tiền 9.515.643.526 đồng yêu cầu bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L phải có trách nhiệm trả đầy đủ; rút yêu cầu toàn bộ 08 hợp đồng thế chấp đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có 08 tài sản thế chấp được đánh số thứ tự ở trên là 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và rút yêu cầu một phần của 01 hợp đồng thế chấp đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu K'Lào, bà K'Hẻo có tài sản được đánh số thứ tự 13; còn lại 04 hợp đồng thế chấp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với 04 tài sản thế chấp được đánh số thứ tự 9, 10, 11, 12 vẫn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất còn lại nêu trên bị tuyên bố vô hiệu thì Ngân hàng K không yêu cầu bồi thường do hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *Bị đơn bà Lê Thị Bạch T-Chủ Doanh nghiệp tư nhân L trình bày:*

Bà Lê Thị Bạch T thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn Ngân hàng K nêu trên và thừa nhận còn nợ tổng số tiền đến hết ngày 25/12/2018 là 9.515.643.526 đồng, trong đó bao gồm tổng nợ vay gốc là 2.035.110.200 đồng, tổng nợ lãi trong hạn, quá hạn là 7.480.533.326 đồng; tuy nhiên, hiện nay không còn khả năng chi trả theo yêu cầu nên đề nghị xem xét chỉ tính tiền vay nợ gốc, xóa tiền nợ lãi và lãi phạt phát sinh. Đối với 13 tài sản đảm bảo thì trực tiếp bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L trực tiếp giao dịch, làm việc và trực tiếp giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho Ngân hàng K còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ ký giấy tờ hợp thức hoá. Bởi vì, các GCNQSDĐ này là do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho mượm và thế chấp trực tiếp cho bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L để vay tiền của bà Thu chứ không họ không trực tiếp thế chấp vay tiền của Ngân hàng K. Bà Thu không yêu cầu việc giải quyết quan hệ vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Thu và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Lâm trình bày*:

Ông Lâm là chồng của bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L. Ông Lâm thống nhất với ý kiến của bà Thu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn N trình bày:*

Ngày 10/9/2009, ông Hà Văn N, bà Phạm Thị Linh và bà Hà Thị Thu T có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB lô đất có diện tích 7.950m^2 thuộc thửa đất Pt thôn H, xã Phước Tân, huyện Phước Long (nay là thị xã P), tỉnh B, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 142/QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 22/5/1999 cho hộ ông Hà Văn N theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 10924/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 giữa Ngân hàng K với bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L. Nhưng trên thực tế, họ thế chấp tài sản quyền sử dụng đất cho bà Thu để vay bà Thu số tiền 100.000.000 đồng, khi ký hợp đồng họ không xem kỹ nội dung hợp đồng nên không biết việc thế chấp tài sản của họ nhằm bảo đảm khoản vay của bà Thu tại Ngân hàng K, trong số họ không ai nhận tiền từ Ngân hàng K và cụ thể bảo đảm cho khoản vay của bà Thu tại Ngân hàng K là bao nhiêu họ cũng không biết, do đó, đề nghị bà Thu và ông Lâm thanh toán nợ cho Ngân hàng K để Ngân hàng K trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho hộ ông Hà Văn N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc Toản trình bày*:

Vào đầu năm 2007, ông Toản có đưa cho ông Lâm và bà Thu mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ692613, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1699 ĐScqQSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 11/6/2004 cho hộ ông Trần Quốc Toản để thế chấp vay mượn. Đến tháng 9/2009, ông Lâm và bà Thu đem GCNQSDĐ nêu trên cùng một số GCNQSDĐ của những người khác thế chấp cho Ngân hàng K, nên bà Thu có yêu cầu ông Toản ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 với Ngân hàng K để thế chấp tài sản là thửa đất số 359 diện tích 706m^2 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn 4, xã L, huyện Phước Long, tỉnh B, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ692613, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1699/ĐScqQSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 11/6/2004 cho hộ ông Trần Quốc Toản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Thu-Chủ DNTN L, theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 10924/HĐTTCB ngày 06/8/2009, nhưng cụ thể bảo đảm khoản vay bao nhiêu ông Toản không biết và cũng không nhận tiền từ Ngân hàng K. Ông Toản yêu cầu bà Thu-Chủ DNTN L trả nợ cho Ngân hàng K để Ngân hàng K trả lại GCNQSDĐ cho hộ ông Toản.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Quốc T và bà Trần Thị L trình bày:*

Ngày 02/10/2009, hộ gia đình vợ chồng ông Thắng, bà Lại và con trai là Vương Quốc L có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 với Ngân hàng K để thế chấp tài sản là lô đất có diện tích 6.071m^2 thuộc thửa đất số 00 tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phước Long, tỉnh B, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1344 do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 05/6/2006 cho hộ ông Vương Quốc T theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 10924/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009. Nhưng khi ký hợp đồng ông Thắng, bà Lại không xem kỹ hợp đồng thế chấp trên có nội dung cụ thể như thế nào mà do con ông Thắng và bà Lại là anh Lực bảo ký vào nên ông bà ký, và cũng do trước đó hộ gia đình ông Thắng, bà Lại có vay của bà Thu số tiền 200.000.000 đồng nên ông Thắng, bà Lại cho rằng đang thế chấp GCNQSDĐ nêu trên cho bà Thu-Chủ DNTN L để đảm bảo khoản vay mà gia đình ông Thắng, bà Lại vay của bà Thu. Ông Thắng, bà Lại không biết việc ký hợp đồng thế chấp đó là thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay cho bà Thu tại Ngân hàng K; ông Thắng, bà Lại cũng không làm việc hay nhận tiền từ Ngân hàng K. Ông Thắng, bà Lại đề nghị bà Thu-Chủ DNTN Lâm Thụ trả nợ cho Ngân hàng K để Ngân hàng K trả lại GCNQSDĐ cho hộ ông Thắng, bà Lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T và ông Viên Đình B trình bày:

Ngày 22/9/2009, bà Tròn và ông Báu có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 với Ngân hàng K để thế chấp tài sản là thửa đất số ĐK diện tích 33.278m^2 tọa lạc tại thôn 5, xã Đ, huyện Phước Long, tỉnh B được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số O 274832, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 216 QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 13/11/1999 cho hộ bà Tròn theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 10924/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009, nhưng khi ký hợp đồng bà Tròn, ông Báu không xem kỹ nội dung hợp đồng nên không biết đây là hợp đồng thế chấp tài sản của bà Tròn, ông Báu để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Thu, mà do trước đó bà Tròn, ông Báu có vay của bà Thu số tiền 200.000.000 đồng, trong đó đóng tiền lãi 20.000.000 đồng và 10.000.000 đồng chi phí đi vay (BL 517). Bà Tròn, ông Báu không vay tiền của Ngân hàng K và cũng không biết bà Thu đã thế chấp quyền sử dụng đất của bà Tròn, ông Báu như nêu trên để vay số tiền bao nhiêu tại Ngân hàng K. Quá trình ký hợp đồng, bà Tròn và ông Báu cũng không làm việc với Ngân hàng K mà chỉ ký hợp đồng khi được bà Thu đưa hợp đồng

thế chấp yêu cầu ký tên vào. Bà Tròn, ông Báu không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng K. Bà Tròn, ông Báu yêu cầu bà Thu-Chủ DNTN L vay tiền của Ngân hàng K thì tự trả nợ để Ngân hàng K trả lại GCNQSDĐ cho hộ bà Tròn, ông Báu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông K' Lào và bà K' Hẻo trình bày*:

Năm 2009, ông K'Lào và bà K'Hẻo có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số Đ.Ơ diện tích 61.970m^2 tọa lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện Phước Long, tỉnh B theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 151819, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 269 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/12/1999 cho hộ ông Điểu K'Lào để thể chấp cho bà Lê Thị Bạch T để vay của bà Thu số tiền 100 triệu đồng. Sau đó, bà Thu làm các thủ tục thể chấp tài sản quyền sử dụng đất của hộ ông K'Lào tại Ngân hàng K và yêu cầu ông K'Lào, bà K'Hẻo ký tên vào hợp đồng thể chấp và các giấy tờ liên quan theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B nhằm bảo đảm khoản vay của bà Thu tại Ngân hàng K. Khi ký hợp đồng thế chấp ông K'Lào, bà K'Hẻo không biết việc bà Thu-Chủ DNTN L vay của Ngân hàng K số tiền 780.000.000 đồng, ông K'Lào bà K'Hẻo không làm việc với Ngân hàng K và cũng không nhận tiền từ Ngân hàng K.

Đối với Thửa đất thế chấp thì theo Bảng kê khai đất và Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/9/1999 của ông Điểu K'Lào do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp (BL 597-601) thì số khẩu của hộ ông K'Lào là 06 khẩu, nguồn gốc đất khai hoang năm 1991-1993 và theo Sổ hộ khẩu số 32297, quyển số 1447 cấp ngày 15/9/2004 của hộ ông Điểu K'Lào (nay là K'Lào) (BL 540-543) thì hộ ông K'Lào gồm 07 nhân khẩu gồm: Ông K'Lào và bà Điểu Thị K'Hẻo, cùng 05 người khác là chị Điểu K'Hảo, sinh năm 1993, anh K'Khánh và anh K'Khải, đều sinh năm 1995, anh K'Khuyến, sinh năm 1998, anh K'Khoa, sinh năm 2000. Ông K'Lào và bà K'Hẻo kết hôn năm 1992, thửa đất trên là do gia đình ông K'Lào khai hoang đến năm 1999 được UBND huyện Phước Long (cũ) cấp cho hộ ông K'Lào do ông K'Lào đứng tên, nhưng trên thực tế là tài sản chung của các anh em trong gia đình ông K'Lào nên khoảng năm 2000 các anh chị em trong gia đình ông K'Lào có tên như nêu trên đã tự chia đất quản lý, canh tác, việc chia đất là tự thỏa thuận, không lập giấy tờ. Theo Biên

bản xem xét, thẩm định tại chỗ số 01/2018/BBTĐTC ngày 13/6/2018 (BL643-648) đối với thửa đất số Đ.Ơ diện tích 61.970m^2 tọa lạc tại thôn 6, xã Đăk Ơ, huyện Phước Long, tỉnh B theo GCNQSDĐ số 151819, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 269 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/12/1999 cho hộ ông Điểu K'Lào và theo diện tích đất thực tế sử dụng theo đo đạc chính quy năm 2013 của UBND xã Đăk Ơ thì diện tích đất là 55.233m^2, (giảm 6.737m^2 do với diện tích đất ghi nhận trong GCNQSDĐ được cấp do số liệu đo đạc độc lập chưa chính xác), gồm 3 thửa đất: (1) Thửa đất có diện tích 18.770,8m^2 hiện tại do hộ ông KLào quản lý và sử dụng, tài sản gắn liền với đất có vườn điều khoảng 23 năm tuổi do hộ ông K'Lào trồng; (2) Thửa đất có diện tích 23.433,4m^2 hiện tại do hộ bà K'Sứ quản lý và sử dụng, tài sản gắn liền với đất là vườn điều, cà phê, cây hồ tiêu từ khoảng năm 1996 do hộ bà K'Sứ trồng; (3) Thửa đất có diện tích 13.028,8m^2, trước năm 2000 do hộ bà K'Dô quản lý sử dụng, đến khoảng năm 2003 hộ bà K'Dô đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đình Vinh và bà Nguyễn Thị Hồng bằng giấy tờ tay. Theo Địa chính-Xây dựng thuộc UBND xã Đăk Ơ cung cấp thì diện tích đất này hiện nay do bà Trương Thị Điệp đăng ký đo đạc. Diện tích thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp ngày 16/8/2004 cho hộ ông Phúc Văn Hiền (BL 595). Quá trình tặng cho, chuyển nhượng gia đình ông K'Lào không thực hiện việc đo đạc, tách thửa, chỉnh lý GCNQSDĐ theo quy định; đồng thời, khi thế chấp tài sản thì Ngân hàng K không đến thửa đất trên kiểm tra, xác định tài sản.

Ngày 31/5/2018, ông K'Lào và bà K' Hẻo có đơn yêu cầu độc lập: Yêu cầu xem xét tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/82009 giữa Ngân hàng K Việt Nam Chi nhánh Bình Dương với ông Điểu K'Lào vô hiệu và yêu cầu bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L trả nợ cho Ngân hàng K để Ngân hàng K trả lại GCNQSDĐ cho hộ ông K'Lào bà K'Hẻo. Ông K'Lào, bà K'Hẻo đồng ý trả lại khoản tiền 100 triệu đồng mà ông K'Lào, bà K'Heo đã vay của bà Thu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'Sứ trình bày*:

Năm 2000, các anh chị em bà K'Sứ chia đất để canh tác, quản lý. Theo đó, bà K'Sứ được chia diện tích đất 23,433,4m^2 trong tổng diện tích đất được cấp GCNQSDĐ số 151819, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 269 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/12/1999 cho hộ ông Điểu K'Lào, việc chia đất là do anh em trong gia đình nên không lập giấy tờ mà tự thỏa thuận. Thời điểm ông K'Lào, bà K'Hẻo thế chấp quyền sử dụng đất trên bà

không biết, bà cũng không ký tên vào hợp đồng thế chấp tài sản. Nay bà K'Sứ đồng ý với ý kiến của ông K'Lào, yêu cầu bà Thu trả nợ cho Ngân hàng K để Ngân hàng K trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà K'Sứ.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2019/KDTM-ST ngày 03//01/2019, Tòa án nhân tỉnh B đã quyết định:

Căn cứ các Điều 30, 37, 38, 39, 40, 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 427, 471, 474, 715, 127, 129 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 51, 54 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 1997, được sửa đổi, bổ sung năm 2004; các Điều 141, 143 của Luật doanh nghiệp năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Lào, bà K'Hẻo.

Buộc bà Lê Thị Bạch T-Chủ Doanh nghiệp tư nhân L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền 9.515.643.526 (*chín tỷ, năm trăm mười lăm triệu,sáu trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm hai mươi sáu)* đồng, trong đó bao gồm tổng số tiền vay nợ gốc là 2.035.110.200 đồng và tổng số tiền nợ lãi trong hạn, quá hạn là 7.480.533.326 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 25/12/2018, khách hàng vay 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 thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Tuyên bố 04 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau đây bị vô hiệu toàn bộ: (1) Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương với ông Hà Văn N; (2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng K Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với ông Trần Quốc Toản; (3) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 giữa Ngân hàng K Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với ông Vương Quốc T; (4) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng K Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với bà Phạm Thị T; và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB năm 2009 giữa Ngân hàng K Việt Nam-Chi nhánh Bình Dương với ông Điều K'Lào (K'Lào) vô hiệu một phần đối với diện tích đất thế chấp là 18.770,8m^2.

Buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả cho: (1) Hộ ông Hà Văn N: Giấy chứng nhận QSDĐ số O 069519, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 142 QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 22/5/1999 cho hộ ông Hà Văn N; (2) Hộ ông Trần Quốc Toản: Giấy chứng nhận QSDĐ số Đ 692613, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1699/ĐScqQSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 11/6/2004 cho hộ ông Trần Quốc Toản; (3) Hộ ông Vương Quốc T: Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 595136, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1344 ĐL do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 05/6/2006 cho hộ ông Vương Quốc T; (4) Hộ bà Phạm Thị T: Giấy chứng nhận QSDĐ số O 74832, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 216 QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 13/11/1999 cho hộ bà Phạm Thị T; (5) Hộ ông Điểu K'Lào: Giấy chứng nhận QSDĐ số O151819, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 269 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/12/1999 cho hộ ông Điểu K'Lào.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đối với khoản tiền lãi phạt 55.052.031 đồng.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu giải quyết của Ngân hàng TMCP K đối với 08 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau đây: (1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Văn Lâm, bà Lê Thị Bạch T; (2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924F/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Ngọc Hiệp; (3) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924H/HĐTC/TCB ngày 04/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và ông Đỗ Tấn Lợi; (4) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924C/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và ông Lê Phúc; (5) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và bà Nguyễn Thị Hồng Ngọc; (6) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924K/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và bà Hà Thị Thu T; (7) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924D/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 giữa

Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và bà Lê Thị Hồng Hạnh; (8) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924E/ HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Bình Dương và bà Ngô Thị Mỹ;

Đình chỉ một phần yêu cầu giải quyết của Ngân hàng TMCP K đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương với ông Điểu K'Lào đối với diện tích thể chấp là 36.462,2 m^2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 16/01/2019, nguyên đơn Ngân hàng TMCP K có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K đối với 05 hợp đồng thế chấp của bên thứ ba bảo lãnh cho DNTN L sau đây có hiệu lực pháp luật (không bị vô hiệu): Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 với bên thế chấp là ông Hà Văn N; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 với bên thế chấp ông Trần Quốc Toản; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 với bên thế chấp ông Vương Quốc T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 với bên thế chấp bà Phạm Thị T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 với bên thế chấp ông Điểu K'Lào. Ngân hàng K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với các tài sản của 05 hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ cho ngân hàng trong trường hợp DNTN L không còn khả năng thanh toán nợ. Ngân hàng K không phải chịu án phí sơ thẩm và phí thẩm định tại chỗ.

Ngày 18/01/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B có Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ/KNPT- KDTM, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K (Ngân hàng Techcombank): Công nhận hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba (bảo lãnh) giữa Ngân hàng Techcombank với hộ ông Nam, ông Toản, ông Thắng và bà Tròn có hiệu lực và được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh theo phương thức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng ông K'Lào, tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Techcombank với hộ ông Điểu K'Lào có hiệu lực một phần đối với diện tích 18.770,8m^2 hiện do vợ chồng ông K'Lào bà K'Hẻo quản lý, sử dụng. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản này để thu hồi nợ; phần diện tích còn lại 13.028,8m^2 do hộ bà K'Dô quản lý, sử dụng; diện tích 23.433,4m^2 do hộ bà K'Sứ quản lý bị vô hiệu.

Tuyên buộc bị đơn trả lãi cho nguyên đơn đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/01/2019).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát giữ nguyên Kháng nghị;

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K, có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định yêu cầu kháng cáo cụ thể như sau:

Ngân hàng K kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K, tuyên 04 hợp đồng thế chấp của bên thứ ba bảo lãnh cho DNTN L sau đây có hiệu lực pháp luật (không bị vô hiệu): Hợp đồng thế chấp quyền sử với bên thế chấp là hộ ông Hà Văn N; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thế chấp là hộ ông Trần Quốc Toản; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thế chấp là hộ ông Vương Quốc T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thế chấp là hộ bà Phạm Thị T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bên thế chấp ông Điểu K'Lào đối với phần diện tích 18.770,8m^2 hiện do vợ chồng ông K'Lào bà K'Hẻo quản lý, sử dụng. Ngân hàng K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản của 05 hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ cho ngân hàng trong trường hợp DNTN L không còn khả năng thanh toán nợ.

Ngân hàng K không phải chịu án phí sơ thẩm và phí thẩm định tại chỗ. Ngân hàng K đồng ý với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B. Theo đó, tính đến ngày 03/01/2019 thì bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng K, tổng số tiền 9.526.498.288đ (*chín tỷ, năm trăm hai sáu triệu, bốn trăm chín tám ngàn, hai trăm hai tám đồng)*, trong đó bao gồm tổng số tiền vay nợ gốc là 2.035.110.200 đồng và tổng số tiền nợ lãi trong hạn là 39.050.422 đồng, quá hạn là 7.452.337.666 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng K và Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ/KNPT- KDTM ngày 18/01/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B (Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B): Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B và chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng K, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K về việc công nhận hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba (bảo lãnh) giữa Ngân hàng K với các hộ ông Nam, ông Toản, ông Thắng và bà Tròn có hiệu lực và được quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh theo phương thức bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng ông K'Lào, tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng K với hộ ông Điểu K'Lào có hiệu lực một phần đối với diện tích 18.770,8m^2 hiện do vợ chồng ông K'Lào bà K'Hẻo quản lý, sử dụng. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản này để thu hồi nợ.

Tuyên buộc bị đơn trả lãi cho nguyên đơn đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 03/01/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ/KNPT- KDTM ngày 18/01/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B là đúng thẩm quyền, trong thời hạn và đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B và kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Quốc T, ông Vương Quốc T, bà Phạm Thị

T có mặt tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K'Lào có đơn xin vắng mặt; các đương sự còn lại đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không thuộc trường hợp vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

[1] *Về tố tụng:*

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B đối với phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà Lê Thị Bạch T-Chủ doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Lâm Thu trả lãi cho nguyên đơn Ngân hàng K tính đến ngày 25/12/2018:

Ngày 06/8/2009, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và bà Lê Thị Bạch T-Chủ Doanh nghiệp tư nhân L đã ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 10924/HĐHMTD/TCB-Bình Dương; theo đó, Ngân hàng K cho bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L vay tổng số tiền là 5.669.110.200 đồng để bổ sung vốn thu mua điều, cụ thể khoản vay như sau: Khế ước số 632 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 13/01/2010 đến ngày 13/5/2010, số tiền giải ngân là 1.500.000.000 đồng; Khế ước số 633 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 15/01/2010 đến ngày 15/5/2010, số tiền giải ngân là 1.500.000.000 đồng; Khế ước số 634 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 19/01/2010 đến ngày 19/5/2010, số tiền giải ngân là 919.110.200 đồng; Khế ước số 645 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 03/02/2010 đến ngày 03/6/2010, số tiền giải ngân là 1.000.000.000 đồng; Khế ước số 651 thời hạn vay 04 tháng từ ngày 05/02/2010 đến ngày 05/6/2010, số tiền giải ngân là 750.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L chỉ thanh toán được một phần nợ vay gốc và lãi, số tiền vay gốc bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L còn nợ là 2.035.110.200 đồng, cùng các khoản nợ lãi trong hạn và quá hạn. Do đó, Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L phải thanh toán cho Ngân hàng K tổng số nợ gốc còn lại là 2.035.110.200 đồng và các khoản nợ lãi trong hạn + lãi quá hạn phát sinh tính đến ngày xét xử sơ

thẩm. Yêu cầu này của Ngân hàng K được bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L thừa nhận hoàn toàn và chấp nhận trả đầy đủ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và tuyên án vào ngày 03/01/2019, nhưng lại quyết định buộc bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L thanh toán cho Ngân hàng K tổng số nợ còn lại là 9.515.643.526 đồng, trong đó bao gồm tổng nợ vay gốc 2.035.110.200 đồng và tổng nợ lãi trong hạn, quá hạn là 7.480.533.326 đồng tính đến ngày 25/12/2018, là chưa chính xác theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K, không phù hợp quy định pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này cho chính xác, đúng quy định của pháp luật: Buộc bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng K, tính đến ngày 03/01/2019, tổng số tiền 9.526.498.288đ (*chín tỷ, năm trăm hai sáu triệu, bốn trăm chín tám ngàn, hai trăm hai tám đồng),* trong đó bao gồm tổng số tiền vay nợ gốc là 2.035.110.200 đồng và tổng số tiền nợ lãi trong hạn là 39.050.422 đồng, quá hạn là 7.452.337.666 đồng.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng K và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B đối với phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tuyến bố vô hiệu toàn bộ 04 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng K với hộ ông Hà Văn N, ông Trần Quốc Toản, ông Vương Quốc T và bà Phạm Thị T; và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng K với ông Điểu K'Lào (K'Lào) vô hiệu một phần đối với diện tích thế chấp là 18.770,8m^2:

[2.2a] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng K-Chi nhánh Bình Dương với hộ ông Hà Văn N thể hiện: Hộ ông Nam thế chấp cho Ngân hàng K quyền sử dụng đất diện tích 7.950m^2 thuộc thửa đất số Pt, tại thôn H, xã P, huyện Phước Long, tỉnh B, đất đã được UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số O 069519, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 142 QSDĐ ngày 22/5/1999 cho hộ ông Hà Văn N, để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho DNTN L cho khoản vay 178.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp nêu trên thì các con của ông Nam là Hà Phạm Quốc C và Hà Phạm Quốc T đều chưa đủ 15 tuổi, còn lại gồm ông

Nam, vợ ông Nam là bà Phạm Thị L và con ông Nam là Hà Thị Thu T đều có ký hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định. Trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Nam là bà Hà Thị Thu T trình bày: *"Mảnh đất trên do ba mẹ tôi khai hoang, tôi có đóng góp công sức tạo lập, còn tại thời điểm cấp sổ Chương và Trình (em tôi) còn nhỏ, sống phụ thuộc gia đình"* (BL 425); "*Tôi chấp nhận đồng ý đối với riêng tôi và gia đình có ký hợp đồng thế chấp trên cho Ngân hàng K Việt Nam để đảm bảo khoản vay cho DNTN L do bà Lê Thị Bạch T làm đại diện"* (BL 126).

Do đó, việc Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với quyền sử dụng diện tích đất do hộ ông Nam thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên để thu hồi số tiền nợ vay gốc là 178.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 283.910.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 7.120.000 đồng và lãi quá hạn là 276.790.000 đồng cho ngân hàng trong trường hợp bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L không còn khả năng thanh toán nợ, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2b] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng K-Chi nhánh Bình Dương với ông Trần Quốc Toản thể hiện: Hộ ông Toản thế chấp cho Ngân hàng K quyền sử dụng diện tích đất 706m^2 thuộc thửa đất số 359, tại thôn 4, xã L, huyện Phước Long, tỉnh B, đất đã được UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số Đ692613, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1699/ĐScqQSDĐ/UB ngày 11/6/2004 cho ông Trần Quốc Toản, để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho DNTN L cho khoản vay 90.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B. Ông Toản và vợ là bà Phạm Thị Định đều thừa nhận tài sản thế chấp trên là tài sản của vợ chồng ông, bà. Trước đó, ngày 06/3/2008 bà Định đã ủy quyền cho ông Toản được thế chấp tài sản cho ngân hàng (BL 428) nên việc chỉ một mình ông Toản ký hợp đồng thế chấp trên đã đảm bảo hiệu lực. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định.

Do đó, việc Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với quyền sử dụng diện tích đất do hộ ông Toản thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên để thu hồi số tiền nợ vay

gốc là 90.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 143.550.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 3.600.000 đồng và lãi quá hạn là 139.950.000 đồng cho ngân hàng trong trường hợp bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L không còn khả năng thanh toán nợ, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2c] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 giữa Ngân hàng K-Chi nhánh Bình Dương với hộ ông Vương Quốc T thể hiện: Hộ ông Thắng thế chấp cho Ngân hàng K quyền sử dụng diện tích đất 6.071m^2 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 00 tại thôn P, xã P, huyện Phước Long, tỉnh B, đất đã được UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 595136, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 1344/ĐL ngày 05/6/2006 cho hộ ông Vương Quốc T, để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho DNTN L cho khoản vay 758.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B. Ông Thắng và vợ là bà Trần Thị L thừa nhận tài sản thế chấp trên là tài sản của vợ chồng ông Thắng và Lại (BL 473, 474). Mặc khác, vợ chồng ông Thắng và bà Lại đều cùng ký hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

Do đó, việc Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với quyền sử dụng diện tích đất do hộ ông Thắng thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên để thu hồi số tiền nợ vay gốc là 758.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 1.209.010.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 30.320.000 đồng và lãi quá hạn là 1.178.690.000 đồng cho ngân hàng trong trường hợp bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L không còn khả năng thanh toán nợ, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2d] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng K-Chi nhánh Bình Dương với hộ bà Phạm Thị T thể hiện: Hộ bà Tròn thế chấp cho Ngân hàng K quyền sử dụng diện tích đất 33.278m^2 thuộc thửa đất số ĐK tại thôn 5, xã Đ, huyện Phước Long, tỉnh B, đất đã được UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số O 274832, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 126 QSDĐ ngày 13/11/1999 cho hộ bà Phạm Thị T, để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho DNTN L cho khoản vay 681.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số

1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B. Bà Tròn thừa nhận tài sản thế chấp trên là tài sản chung của vợ chồng bà, các con bà không có công sức đóng góp (BL 512, 513, 514). Chồng bà Tròn là ông Viên Đình B cũng đã cùng bà Tròn ký vào hợp đồng thế chấp và đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

Do đó, việc Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với quyền sử dụng diện tích đất do hộ bà Tròn thế chấp theo hợp đồng thế chấp trên để thu hồi số tiền nợ vay gốc là 681.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 1.086.195.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 27.240.000 đồng và lãi quá hạn là 1.058.955.000 đồng cho ngân hàng trong trường hợp bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L không còn khả năng thanh toán nợ, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng K và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B đối với phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tuyến bố vô hiệu toàn bộ 04 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với các tài sản của 04 hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ cho ngân hàng trong trường hợp bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L không còn khả năng thanh toán nợ.

[2.2e] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 giữa Ngân hàng K-Chi nhánh Bình Dương với hộ ông Điểu K'Lào thể hiện: Hộ ông K'Lào thế chấp cho Ngân hàng K quyền sử dụng diện tích đất 61.970m^2 thuộc thửa đất số Đ.Ơ tọa lạc tại thôn 6, xã Đăk Ơ, huyện Phước Long, tỉnh B, đất đã được UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số Q151819, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 269 QSDĐ ngày 30/12/1999 cho hộ ông Điểu K'Lào, để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho DNTN L cho khoản vay 780.000.000đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

Thế nhưng, quyền sử dụng thửa đất trên được cấp cho hộ ông Điểu K'Lào với diện tích 61.970m^2 nhưng qua đo đạc thực tế chỉ có 55.233m^2; hơn

nữa, giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Điểu K'Lào nhưng khi ký hợp đồng thế chấp, ngân hàng lại không xem xét thành viên của hộ gồm những ai để yêu cầu ký hợp đồng thế chấp mà chỉ có ông Điểu K'Lào và bà K'Hẻo ký thế chấp, các thành viên khác không ký, cũng không ủy quyền cho ông Điểu K'Lào ký là không đúng quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngân hàng không chứng minh được những thành viên còn lại của hộ sử dụng đất ủy quyền cho ông Điểu K'Lào ký thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng. Mặc dù, theo ông Điểu K'Lào và các anh chị em của ông thì phần quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Điểu K'Lào là 18.770,8m^2, phần còn lại là của các thành viên khác, nhưng diện tích đất này chưa tách thửa, không có văn bản, tài liệu nào có giá trị pháp lý thể hiện sơ đồ, vị trí, tứ cận và đảm bảo diện tích đất này đã được các thành viên trong hộ phân chia thuộc quyền sử dụng vợ chồng ông Điểu K'Lào. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng K thừa nhận, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Điểu K'Lào có hiệu lực pháp luật đối với phần diện tích 18.770,8m^2 hiện do vợ chồng ông K'Lào và bà K'Hẻo quản lý, sử dụng, thì cũng thuộc trường hợp khó khăn trong việc thi hành án.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng K và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K, công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của hộ ông K'Lào với Ngân hàng K có hiệu lực 1 phần đối với diện tích 18.770,8m^2 hiện do vợ chồng ông Lào bà Hẻo quản lý, sử dụng, là không có căn cứ.

[2.2g] Theo đó xét thấy, kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng K yêu cầu không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất của hộ ông Điểu K'Lào là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2h] Mặt khác xét thấy, trong vụ án này, vợ chồng ông K'Lào và bà K'Hẻo có yêu cầu độc lập đề nghị tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 giữa Ngân hàng K-Chi nhánh Bình Dương với hộ ông Điểu K'Lào vô hiệu để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Lào và bà K'Hẻo; buộc Ngân hàng K Việt Nam trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K'Lào là đúng, nhưng lại không tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng K-Chi nhánh Bình Dương và bên thế chấp là hộ ông Điểu K'Lào bị vô hiệu toàn bộ là thiếu sót. Xét thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm thuộc trường hợp có thể bổ sung khắc phục được mà không làm thay đổi nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử thống nhất sửa bản án sơ thẩm bổ sung nội dung quyết định này.

[2.2i] Đồng thời, xét các Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba nêu trên được ký kết giữa nguyên đơn với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng này vô hiệu nhưng không đưa Phòng công chứng số 1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là thiếu sót, không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B về vấn đề này là đúng. Tuy nhiên, vi phạm này chưa đến mức nghiêm trọng thuộc trường hợp phải hủy bản án sơ thẩm đề giải quyết sơ thẩm lại, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với nhưng thiếu sót và vi phạm nêu trên.

Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K và chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B; sửa bản án sơ thẩm theo như phân tích và nhận định nêu trên.

[2.3] Do sửa bản án sơ thẩm, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQU14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, cần phải sửa phần án phí sơ thẩm đối với bị đơn bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L cho phù hợp với số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Ngân hàng TMCP K phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận theo quy định pháp luật.

[3] Ngân hàng TMCP K, theo quy định pháp luật, không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 01/QĐ/KNPT-VKS-KDTM ngày 18/01/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K; sửa Bản án sơ thẩm số: 01/2019/KDTM-ST ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B:

Căn cứ các Điều 30, 37, 38, 39, 40, 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 427, 471, 474, 715, 716, 717, 721, 122, 127, 128 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 51, 54 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 1997, được sửa đổi, bổ sung năm 2004; các Điều 141, 143 của Luật doanh nghiệp năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K:

1.1. Buộc bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền 9.526.498.288đ (*chín tỷ, năm trăm hai sáu triệu, bốn trăm chín tám ngàn, hai trăm hai tám đồng)*, trong đó bao gồm số tiền vay nợ gốc là 2.035.110.200 đồng và tổng số tiền nợ lãi trong hạn, quá hạn là 7.491.388.088 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 03/01/2019, bà Lê Thị Bạch T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân L 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 Hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Công nhận 04 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau đây có hiệu lực pháp luật: (1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương với hộ ông Hà Văn N; (2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương với ông Trần Quốc Toản; (3) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương với hộ ông

Vương Quốc T; (4) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương với hộ bà Phạm Thị T.

1.3. Trong trường hợp bà Lê Thị Bạch T-Chủ Doanh nghiệp tư nhân L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP K được yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ, như sau:

(1) Quyền sử dụng diện tích đất 7.950m^2 thuộc thửa đất số Pt, tại thôn H, xã P, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số O 069519, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 142 QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 22/5/1999 cho hộ ông Hà Văn N, để đảm bảo thu hồi số tiền nợ của bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L cho Ngân hàng TMCP K đối với số nợ vay gốc là 178.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 283.910.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 7.120.000 đồng và lãi quá hạn là 276.790.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924L/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

(2) Quyền sử dụng diện tích đất 706m^2 thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn 4, xã L, huyện Phước Long, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Đ692613, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1699/ĐScqQSDĐ/UB do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 11/6/2004 cho ông Trần Quốc Toản, để đảm bảo thu hồi số tiền nợ của bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L cho Ngân hàng TMCP K đối với số nợ vay gốc là 90.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 143.550.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 3.600.000 đồng và lãi quá hạn là 139.950.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

(3) Quyền sử dụng diện tích đất 6.071m^2 thuộc tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện Phước Long, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 595136, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1344/ĐL do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 05/6/2006 cho hộ ông Vương Quốc T, để đảm bảo thu hồi số tiền nợ của bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L cho Ngân hàng TMCP K đối với số nợ vay gốc là 758.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 1.209.010.000 đồng, trong đó

lãi trong hạn là 30.320.000 đồng và lãi quá hạn là 1.178.690.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924B/HĐTC/TCB ngày 02/10/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

(4) Quyền sử dụng đất có diện tích 33.278m^2 thuộc thửa đất số ĐK tọa lạc tại thôn 5, xã Đ, huyện Phước Long, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số O 274832, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 126/QSDĐ do UBND huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 13/11/1999 cho hộ bà Phạm Thị T, để bảo đảm thu hồi số tiền nợ của bà Lê Thị Bạch T-Chủ DNTN L cho Ngân hàng TMCP K đối với số nợ vay gốc là 681.000.000 đồng và tổng số tiền nợ lãi là 1.086.195.000 đồng, trong đó lãi trong hạn là 27.240.000 đồng và lãi quá hạn là 1.058.955.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924Q/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phước Long, tỉnh B.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Lào và bà K'Hẻo:

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và bên thế chấp là hộ ông Điểu K'Lào bị vô hiệu toàn bộ.

+ Buộc Ngân hàng TMCP K hoàn trả cho hộ ông Điểu K'Lào Giấy chứng nhận QSDĐ số Q151819, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 269 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long, tỉnh B cấp ngày 30/12/1999 cho hộ ông Điểu K'Lào.

3. Đình chỉ yêu cầu của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đối với khoản tiền lãi phạt 55.052.031 đồng.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu giải quyết của Ngân hàng TMCP K đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924A/HĐTC/TCB ngày 06/8/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương với ông Điểu K'Lào đối với diện tích thể chấp là 36.462,2 m^2.

5. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu giải quyết của Ngân hàng TMCP K đối với 08 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau đây: (1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Văn Lâm, bà Lê Thị Bạch T; (2) Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924F/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và ông Nguyễn Ngọc Hiệp; (3) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924H/HĐTC/TCB ngày 04/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và ông Đỗ Tấn Lợi; (4) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924C/HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và ông Lê Phúc; (5) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924N/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và bà Nguyễn Thị Hồng Ngọc; (6) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924K/HĐTC/TCB ngày 10/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và bà Hà Thị Thu T; (7) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924D/HĐTC/TCB ngày 14/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và bà Lê Thị Hồng Hạnh; (8) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10924E/ HĐTC/TCB ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP K-Chi nhánh Bình Dương và bà Ngô Thị Mỹ.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ngân hàng TMCP K phải chịu 14.650.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp, đã được Ngân hàng TMCP K thực hiện xong.

7. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị Bạch T-Chủ Doanh nghiệp tư nhân L phải chịu 117.526.498đ (một trăm mười bảy triệu, năm trăm hai sáu ngàn, bốn trăm chín tám đồng).

+ Ngân hàng TMCP K phải chịu 2.000.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 57.101.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 025028 ngày 05/9/2011 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh B; Cục Thi hành án Dân sự tỉnh B hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 55.101.000 đồng.

+ Ông K'Lào không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 019033, quyển 0381 ngày 31/5/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh B.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP K không phải nộp; hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại

phúc thẩm do Ngân hàng TMCP K đã nộp theo Biên lai thu số 015175 ngày 28/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 27 tháng 12 năm 2019.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1)
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1)
- TAND tỉnh B (1)
- VKSND tỉnh B (1)
- Cục THADS tỉnh B (1)
- Các đương sự (11)
- Lưu HS (1) VP (6) (PTHH-23)

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

Đỗ Đình Thanh