TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KON TUM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/KDTM-PT
Ngày: 09-02-2018. *"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy Hợp đồng thế chấp QSDĐ, trả lại GCNQSDĐ".*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Năm.

Các Thẩm phán: 1/ Ông Lý Thành Lê.

2/ Bà Lê Thúy Cầu.

Thư ký ghi biên bản: Bà Nguyễn Thị Thu Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Việt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 05/2017/TLPT-KDTM, ngày 07 tháng 11 năm 2017 về: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 16/2017/KDTM-ST ngày 27-9-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2018/QĐXX-PT ngày 21 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2018/QĐHPT ngày 22/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Địa chỉ: Tháp BIDV- 35 Hàng Vôi- Quận Hoàn Kiếm- Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bắc Hà – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tiêu Quang Tuấn tham gia tố tụng theo văn bản uỷ quyền ngày 30/5/2017. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hùng- Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo. Hộ khẩu thường trú: 41 Duy Tân- Thành phố Kon Tum- Tỉnh Kon Tum.

Chỗ ở hiện nay: Số 199 Urê, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Huy Nghiêm - Sinh năm: 1960.

2. Bà Lâm Thị Dung - Sinh năm: 1963.

Cùng trú tại: 628 Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Quang - Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang Phạm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: Số 332 Trần Phú, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

3. Chị Nguyễn Phước Thuỳ Linh - Sinh năm: 1984.

4. Anh Nguyễn Văn Hà- Sinh năm: 1978.

Cùng trú tại: Tổ 3- Phường Thắng Lợi - Thành phố Kon Tum- Tỉnh Kon Tum.

Chị Nguyễn Phước Thuỳ Linh và anh Nguyễn Văn Hà uỷ quyền cho ông Quý Kỷ; địa chỉ: Số 241 Lạc Long Quân, thành phố Kon Tum tham gia tố tụng (văn bản uỷ quyền ngày 14-8-2017). Ông Kỷ vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền *nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Huy Nghiêm - Sinh năm: 1960 và bà Lâm Thị Dung- Sinh năm: 1963.

Cùng trú tại: 628 Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Quang - Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang Phạm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: Số 332 Trần Phú, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Theo như án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt nam, chi nhánh Kon Tum trình bày:

Vào ngày 21-5-2013 Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Vệt Nam, chi nhánh Kon Tum có ký hợp đồng tín dụng số 625/2013 với Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo (viết tắt là DNTN) cho Doanh nghiệp vay tiền với hạn mức là 3.000.000.000 đồng. Đến ngày 20-5-2014 Ngân hàng và DNTN Gia Bảo ký phụ lục hợp đồng, sửa đổi hợp đồng tín dụng số 625/2013 nói trên nâng hạn mức tín dụng lên 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng theo từng lần rút vốn. Khi ký hợp đồng tín dụng số 625/2013 thì ông Nguyễn Văn Hà và bà Nguyễn Phước Thùy Linh có thế chấp QSDĐ của mình cho cho DNTN Gia bảo vay vốn. Ngày 25-6-2014 ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung cũng đã dùng tài sản thuộc sở hữu và sử dụng của mình thế chấp cho hai hợp đồng tín dụng trên của DNTN Gia Bảo để vay tiền theo hợp đồng thế chấp số 01/2014 ngày 20/6/2014, hai bên đã làm thủ tục đúng quy định của pháp luật và đã được công chứng chứng thực cùng ngày. Nay đã đến hạn nhưng DNTN Gia Bảo không trả nợ cho Ngân hàng.

Ngày 22/9/2017 anh Nguyễn Văn Hà và chị Nguyễn Phước Thùy Linh đã trả thay cho DNTN Gia Bảo số tiền 700.000.000 đồng tương ứng với giá trị tài sản và Ngân hàng đã tất toán toàn bộ hồ sơ vay nợ.Tại phiên tòa Ngân hàng có đơn rút một phần đơn yêu cầu khởi kiện đối với phần thế chấp của anh Hà, chị Linh và đề nghị Tòa án giải quyết buộc Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 2.280.000.000 đồng gốc và tiền lãi là 860.064.444 đồng (Lãi tính đến ngày 25-9-2017), trường hợp DNTN Gia Bảo không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị được phát mãi tài sản thế chấp của ông Nghiêm, bà Dung là QSDĐ theo hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Ông Nguyễn Hùng Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo thừa nhận Doanh nghiệp có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng bổ sung như Ngân hàng trình bày. Hiện nay Doanh nghiệp còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 2.840.000.000 đồng và tiền lãi là 369.917.778 đồng (Lãi và gốc tính đến ngày 17-9-2015). Nay Doanh nghiệp làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng ông xin trả dần, mỗi quý (03 tháng) trả một lần, mỗi lần trả 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 28/01/2016 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung thừa nhận có đồng ý dùng tài sản thuộc sở hữu và sử dụng của mình để bảo lãnh cho DNTN Gia Bảo vay số tiền 800.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Kon Tum theo Hợp đồng thế chấp số 01/2014 ngày 20/6/2014 để kinh doanh, nhưng Ngân hàng đã lập hợp

đồng thế chấp sai luật, không có giá trị pháp lý, hợp đồng lập sai quy trình, không gặp gỡ gia đình, không biết rõ tài sản thế chấp như thế nào, căn nhà 68 m^2 tại thời điểm thế chấp không có vì vợ chồng ông, bà đã phá dỡ từ năm 2007 để xây dựng mới nhà có diện tích hơn 200 m^2 (ông, bà xây dựng không có giấy phép), theo quy định của Luật nhà ở thì hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu vì tài sản thế chấp không còn tại thời điểm thế chấp. Mặt khác, tại thời điểm thế chấp để bảo lãnh Ngân hàng không thông báo cho người bảo lãnh biết Doanh nghiệp đang còn dư nợ, không có khả năng trả nợ là 1.520.000.000 đồng, khi thực hiện việc bảo lãnh Ngân hàng giải ngân bằng bộ hợp đồng mua bán khống, hóa đơn giá trị gia tăng khống và séc rút tiền mặt bất hợp pháp. Căn cứ vào những ý kiến trên, vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với Ngân hàng được công chứng ngày 20-6-2014, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông, bà không có trách nhiệm đối với số tiền 800.000.000 đồng đã bảo lãnh. Đối với đĩa CD ông, bà giao nộp cho Tòa án, đây là cuộc nói chuyện giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Hùng, bà Lan không liên quan đến Ngân hàng và ông, bà không đề nghị giám định.

Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phước Thùy Linh và anh Nguyễn Văn Hà khai: Vợ chồng anh, chị đồng ý dùng tài sản thuộc sở hữu và sử dụng của mình để bảo lãnh cho Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo vay số tiền 560.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum. Nay vợ chồng anh, chị đã trả đủ số tiền tương ứng với tài sản anh, chị đứng ra bảo lãnh cho DNTN Gia Bảo và Ngân hàng đã rút một phần đơn khởi kiện về phần tài sản của anh, chị nên anh, chị không có ý kiến gì thêm.

Ngày 27/9/2017, cấp sơ thẩm là Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án trên và Quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

Chấp nhận đơn khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, đơn đề ngày 20/7/2015.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung về việc *"Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 giữa ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triểnViệt Nam, chi nhánh Kon Tum, yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Áp dụng khoản 3 Điều 4 Luật thương mại năm 2005; các Điều 280, 298, 299, 317, 323, 335, 342, 357, 463, 466, 468, 470, 500 và 688 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

Buộc ông Nguyễn Hùng – Giám đốc DNTN Gia Bảo trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triểnViệt Nam - chi nhánh Kon Tum số tiền tổng cộng là 3.140.064.444 đồng, trong đó tiền gốc là 2.280.000.000đồng, tiền lãi là 860.064.444 đồng(Lãi tính đến ngày 25-9-2017).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Hùng – Giám đốc DNTN Gia Bảo không trả đúng hoặc trả đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Kon Tum thì tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số AB 649805 do Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum) cấp ngày 07/3/2005 mang tên ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung) sẽ được phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án; về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản); án phí; lãi suất chậm trả; quyền kháng cáo của đương sự theo pháp luật.

Ngày 01/10/2017, ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số: 16/2017/KDTM-ST ngày: 27-9-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum. Nội dung ông Nghiêm, bà Dung kháng cáo: đề nghị cấp phúc thẩm xem xét xử hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng thế chấp số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 ký kết giữa ông, bà với BIDV Kon Tum, đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 649805 do Uỷ ban nhân dân thị xã Kon Tum cấp ngày 07/03/2005 mang tên ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung, và ông Nghiêm, bà Dung còn nêu ông, bà không trả thay bất cứ số tiền nào về việc nhận bảo lãnh theo Hợp đồng tín dụng 625/2013/1384/HĐ.

Tại bản tự khai ngày 26/12/2017, Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo là ông Phạm Ngọc Quang - Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang Phạm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai trình bày:

- Ông Trần Bắc Hà người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn đã nghỉ hưu từ ngày 01/9/2016, nên phải *chấm dứt đại diện.*

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa phòng Công chứng số 1, tỉnh Kon Tum vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2014/HĐ giữa ông Nghiêm, bà Dung với Ngân hàng Đầu tư và

phát triển Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum, ông Nghiêm bà Dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, và cấp sơ thẩm đã không hỏi người có yêu cầu khởi kiện độc lập (ông Nghiêm, bà Dung) có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2014/HĐ nêu trên hay không là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Bùi Thị Ngọc Lan (vợ ông Hùng, Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo - bị đơn trong vụ án) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum vào vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (liên quan đến nội dung đăng ký biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

- Và một số nội dung tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ: Chưa thu thập chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã gửi thông báo trả nợ cho bị đơn hợp lệ hay chưa. Thông báo trả nợ là thủ tục tiền tố tụng bắt buộc phải thực hiện trong vụ án kinh doanh thương mại; Chưa xác minh trong Sổ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum có ghi nhận việc đăng ký biến động đất của ông Nghiêm, bà Dung hay không?; Chưa làm rõ giấy chứng nhận có cấp trang bổ sung (trang 5) thì khi phát sinh các sự việc liên quan đến quyền sử dụng đất thì ghi vào trang bổ sung hay ghi lại vào trang 4 của giấy chứng nhận. Việc ghi nội dung đăng ký biến động vào trang 4 của giấy chứng nhận, còn nội dung thế chấp lại ghi vào trang 5 của giấy chứng nhận trong cùng một ngày 23/4/2012 có đúng quy định pháp luật hay không? Những vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nghiêm, bà Dung; Ngoài ra, trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 11/5/2016 có ghi ý kiến của ông Hà Đức Hùng là không đồng ý với kết quả của Hội đồng (BL 425 đến 430). Tuy nhiên, Tòa án không thông báo cho đương sự quyền được khiếu nại hoặc đề nghị xem xét, thẩm định và định giá lại tài sản mà vẫn tiếp tục giải quyết vụ án; Không làm rõ giá trị tài sản của ông Nghiêm, bà Dung theo kết quả thẩm định giá của BIDV và kết quả thẩm định của Tòa án thì giá trị nào là căn cứ để xử lý tài sản thế chấp nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Nghiêm, bà Dung vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo là yêu cầu đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nghiêm, bà Dung với Ngân hàng được công chứng ngày 20-6-2014, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nghiêm, bà Dung và vợ chồng ông Nghiêm, bà Dung không có trách nhiệm đối với số tiền 800.000.000 đồng đã bảo lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, thấy rằng: Về nội dung người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam đối với Chi nhánh Kon Tum ở cấp sơ thẩm là có thiếu sót, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ủy quyền là đúng pháp luật, do đó thiếu sót trong việc ủy quyền đã được khắc phục nên nội dung này không được coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Những nội dung kháng cáo của ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung và ý kiến trình bày của ông Phạm Ngọc Quang - người được ủy quyền của ông Nghiêm và bà Dung theo quy định của pháp luật là không có cơ sở để chấp nhận.

Do vậy, kháng cáo của ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và ý kiến của Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Quang- Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang Phạm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai là không có cơ sở để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung là ông Phạm Ngọc Quang vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo đề ngày 01/10/2017 kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2017/KDTM- ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án. Đối với bị đơn ông Nguyễn Hùng - Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án theo đúng quy định của pháp luật nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Hùng vẫn vắng mặt lần hai không có lý do, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Ngày 21/5/2013 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh tỉnh Kon Tum ký hợp đồng tín dụng số 625/2013 với DNTN Gia Bảo cho doanh nghiệp vay tiền với hạn mức là 3.000.000.000đ, đến ngày

20/5/2014 Ngân hàng và DNTN Gia Bảo ký phụ lục hợp đồng, sửa đổi hợp đồng tín dụng số 625/2013 nói trên nâng hạn mức tín dụng lên 4.000.000.000đ. Ngày 25/6/2014 ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung cũng đã dùng tài sản thuộc quyền sử dụng của mình để thế chấp cho 02 HĐTD trên cho DNTN Gia Bảo vay tiền theo hợp đồng thế chấp số 01/2014 ngày 20/6/2014. Hai bên đã làm thủ tục đúng theo quy định của pháp luật và đã được công chứng, chứng thực cùng ngày đến hạn, nhưng DNTN Gia Bảo không trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc là 2.280.000.000đ tiền gốc và tiền lãi là 860.064.444đ (lãi tính đến ngày 25/9/2017) Ngân hàng đã đề nghị phát mãi tài sản thế chấp của ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung là QSDĐ theo hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh tỉnh Kon Tum. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244; khoản 3 Điều 4 Luật thương mại năm 2005; các Điều 280, 298, 299, 317, 323, 335, 342, 357, 463, 466, 468, 470, 500 và 688 Bộ luật dân sự 2015 và áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết, xét xử vụ án là đúng pháp luật.

[2] *Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung (Người đại diện theo ủy quyền là Luật sư Phạm Ngọc Quang) thấy rằng:*

[2.1] Ông Trần Bắc Hà người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn đã nghỉ hưu từ ngày 01/9/2016, nên phải *chấm dứt đại diện: Tại Quyết định số 8695/QĐ- BIDV ngày 28/10/2016 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã có Quyết định Ủy quyền người tham gia tố tụng cho người đứng đầu Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh tại Kon Tum, theo đó ông Đặng Văn Quyền Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh tại Kon Tum, đã Ủy quyền lại cho ông Tiêu Quang Tuấn chức vụ Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp đại diện Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh tại Kon Tum tham gia giải quyết vụ án cho đến giai đoạn Thi hành án, tại cấp sơ thẩm có thiếu sót, xong tại phiên tòa phúc thẩm* người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ủy quyền là đúng pháp luật, do đó thiếu sót trong việc ủy quyền đã được khắc phục nên nội dung này không được coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Về nội dung tòa án cấp sơ thẩm không hỏi người có yêu cầu khởi kiện độc lập về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2014/HĐ giữa ông Nghiêm, bà Dung với Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum:

Theo Điều 117; 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định". Và Điều 319 "*1. Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. 2. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký".* Việc người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung là Ông Phạm Ngọc Quang - Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang Phạm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai cho rằng hợp đồng thế chấp trong vụ án này bị vô hiệu là không có căn cứ.

[2.3] Về nội dung không đưa bà Bùi Thị Ngọc Lan (vợ) ông Nguyễn Hùng - bị đơn trong vụ án, Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, thì theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong trường hợp này, việc tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự khi không có ai đề nghị đưa bà Bùi Thị Ngọc Lan, Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên Tòa án cấp Sơ thẩm không đưa bà Bùi Thị Ngọc Lan, Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Doanh nghiệp Gia Bảo ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng trên danh nghĩa là Doanh nghiệp do ông Nguyễn Hùng làm giám đốc được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp tài sản do ông Nghiêm, bà

Dung ký với Ngân hàng mà không liên quan gì đến bà Bùi Thị Ngọc Lan, bà Lan không hề ký tên vào bất kỳ một văn bản giấy tờ gì tại các hợp đồng tại Ngân hàng và Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum. Và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum, Phòng công chứng số 1 tỉnh Kon Tum thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và việc giải quyết vụ án này không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên không cần thiết phải đưa những cá nhân, tổ chức này vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.4] Về việc thu thập chứng cứ và chứng minh để giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã căn cứ các Điều: 91; 93; 94; 95; 96; 97; 98; 100; 101; 104; 106;108; 109 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 để *giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án* là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Yêu cầu này của ông Nghiêm, bà Dung là không có căn cứ, vì:

Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh tỉnh Kon Tum với DNTN Gia Bảo là hợp đồng vay tài sản có thời hạn và có lãi, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng DNTN Gia Bảo không trả được tiền gốc và lãi đến hạn nên đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo quy định tại các Điều 280; 303; 317; 318; 319; 357; 466; 468; 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh tỉnh Kon Tum là có căn cứ để chấp nhận.

Việc Ngân hàng giao thông báo về việc thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay đến hạn của Ngân hàng cho ông Nghiêm, bà Dung thông qua các hình thức khác không phải là trực tiếp là có cơ sở.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 649805 do UBND thị xã Kon Tum cấp ngày 07/3/2005 mang tên ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung là tài sản thuộc quyền sử dụng của mình, nên ông Nghiêm và bà Dung đã tự nguyện đem tài sản của ông, bà đi thế chấp cho 02 Hợp đồng tín dụng cho Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo vay tiền. Hai bên đã làm thủ tục đúng theo quy định của pháp luật và đã được công chứng, chứng thực. Nếu ông Nguyễn Hùng - Giám đốc DNTN Gia Bảo không trả đúng, đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh tỉnh Kon Tum thì theo quy định tại các Điều 298, 299, 317 và

323 Bộ luật dân sự, tài sản thế chấp nói trên sẽ được xử lý để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh tỉnh Kon Tum. Ông Nghiêm, bà Dung có quyền khởi kiện ông Nguyễn Hùng - Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo bằng một vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên thấy, kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung - Người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Ngọc Quang - Luật sư của Văn phòng Luật sư Quang Phạm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai là không có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung đề ngày 01/10/2017. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 16/2017/KDTM-ST ngày 27-9-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 4 Luật thương mại năm 2005; các Điều 280, 298, 299, 317, 323, 335, 342, 357, 463, 466, 468, 470, 500 và 688 Bộ luật dân sự 2015.

Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

Chấp nhận đơn khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, đơn đề ngày 20/7/2015.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung về việc "Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 giữa ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung vớiNgân hàng TMCP Đầu tư và phát triểnViệt Nam, chi nhánh Kon Tum, yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Buộc ông Nguyễn Hùng – Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Gia Bảo trả cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Kon Tum số tiền tổng cộng là 3.140.064.444 đồng, trong đó tiền gốc là 2.280.000.000đồng, tiền lãi là 860.064.444 đồng *(Lãi tính đến ngày 25-9-2017).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Hùng – Giám đốc DNTN Gia Bảo không trả đúng hoặc trả đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triểnViệt Nam - chi nhánh Kon Tum thì tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số AB 649805 do Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum (nay là thành phố Kon Tum) cấp ngày 07/3/2005 mang tên ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung) sẽ được phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao).

Kể từ ngày 26/9/2017, ông Nguyễn Hùng 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 này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Kon Tum thì lãi suất mà ông Hùng phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Kon Tum theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Kon Tum.

Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung chịu 2.100.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nghiêm, bà Dung đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng các Điều 144 và 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, 18, khoản 1 Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Hùng phải chịu 94.801.288 đồng *(Chín mươi tư triệu tám trăm lẻ một nghìn hai trăm tám mươi tám đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung chịu 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007806 ngày

03/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum. Ông Nghiêm, bà Dung đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triểnViệt Nam 47.351.311 đồng *(Bốn mươi bảy triệu ba trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm mười một đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007458 ngày 23/7/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng các Điều 144 và 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 NGHỊ QUYẾT QUY ĐỊNH VỀ MỨC THU, MIỄN, GIẢM, THU, NỘP, QUẢN LÝ SỬ DỤNG ÁN PHÍ VÀ LỆ PHÍ TÒA ÁN ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM: Vì Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng chẵn) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Nghiêm, bà Dung đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000837 và 0000836 đều đề ngày 11 tháng 10 năm 2017. Ông Trần Huy Nghiêm và bà Lâm Thị Dung đã nộp đủ số tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh KonTum;
- Chi cục THADS tỉnh KonTum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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