

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05/2023/KDTM-PT

Ngày 26/10/2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín  
dụng, hợp đồng thế chấp quyền  
sử dụng đất”*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.  
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Lương Đức Dương.
- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tám - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2023/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2022/KDTM-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữ a các đương ự:

Nguyên đơn: Ngân ha ãng B. Địa chỉ: 35 H, quận H, TP. Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền củ a nguyên đơn : Ông Lê Văn C ; chức vụ : Giám đốc Ngân hàng B.

Người được ủy quyền lại của nguyên đơn: Ông Đào Công T, chức vụ Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp – Có mặt. Địa chỉ: Đường 23/3, Tổ dân phố 2, phường N, TP. G, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Công ty T. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thanh L, chức vụ: Giám đốc, địa chỉ: Thôn 8, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Xuân T1 và bà Vũ Thị X;

Người đại diện theo ủy uyền của bà X: Ông Vũ Xuân T1, cùng địa chỉ:

Thôn 8, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Phạm Văn N, cùng địa chỉ:

Thôn 8, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Anh Phạm Văn B;

- Anh Phạm Hoàng L;

- Chị Phạm Thị P.

- Chị Phạm Thị L1.

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh B, anh L, chị P, chị L1: Ông Nguyễn Trung X, địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Văn Phòng Công chứng V (Văn phòng cũ là Văn phòng Công chứng Đ).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Mỹ N, Trưởng Văn phòng, địa chỉ: Số 25 Quang Trung, Tổ dân phố 2, phường N, TP. Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Bá K (Nguyên là Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Đ), địa chỉ: 37/10 N, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn Phòng Công chứng Nguyễn Văn T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, Trưởng Văn phòng, địa chỉ: 139, đường 23/3, phường N, TP. G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Do có kháng cáo của ông Phạm Văn B, ông Phạm Hoàng L, bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị L1 – là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và kháng cáo của ông Phạm Văn N, ông Vũ Xuân T1 – là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02/6/2014 Ngân hàng B (gọi tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/ 4045315/ HĐHM với Công ty T (gọi tắt là Công ty). Theo Hợp đồng, Ngân hàng cấp hạn mức tối đa cho Công ty vay số tiền là 8.600.000.000 đồng, trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh phân bón, nông sản. Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/ 4045315/3HĐHM, Công ty đã đề nghị và đã được Ngân hàng duyệt giải ngân cho vay 06 lần, tổng số tiền là 8.100.000.000 đồng (Tám tỷ một trăm triệu đồng), cụ thể: Ngày 07/10/2014 giải ngân số tiền vay là 1.760.000.000 đồng theo tài khoản vay số 63582000236069, thời hạn vay 9 tháng (từ ngày 07/10/2014 đến ngày 07/7/2015), lãi suất

thả nổi 8%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất được trả vào ngày 10 hàng tháng; Ngày 16/12/2014 giải ngân số tiền vay là 500.000.000 đồng theo tài khoản vay số 63582000249845, thời hạn vay 8 tháng (từ ngày 16/12/2014 đến ngày 17/8/2015), lãi suất cố định 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất được trả vào ngày 10 hàng tháng; Ngày 02/02/2015 giải ngân số tiền vay là 1.100.000.000 đồng theo tài khoản vay số 63582000260794, thời hạn vay 9 tháng (từ ngày 02/02/2015 đến ngày 02/11/2015), lãi suất thả nổi 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất được trả vào ngày 10 hàng tháng; Ngày 03/02/2015 giải ngân số tiền vay là 970.000.000 đồng theo tài khoản vay số 63582000261353, thời hạn vay 9 tháng (từ ngày 03/02/2015 đến ngày 03/11/2015), lãi suất thả nổi 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất được trả vào ngày 10 hàng tháng; Ngày 03/03/2015 giải ngân số tiền vay là 2.270.000.000 đồng theo tài khoản vay số 63582000266446, thời hạn vay 8 tháng (từ ngày 03/03/2015 đến ngày 03/11/2015), lãi suất thả nổi 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất được trả vào ngày 10 hàng tháng; Ngày 06/03/2015 giải ngân số tiền vay là 1.500.000.000 đồng theo tài khoản vay số 63582000267360, thời hạn vay 10 tháng (từ ngày 06/03/2015 đến ngày 06/01/2016) lãi suất thả nổi 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất được trả vào ngày 10 hàng tháng. Tài sản bảo đảm trả nợ vay bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp, gồm: - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh là 1.776.000.000 đồng, tài sản thế chấp gồm: + Quyền sử dụng đất số M 858090 do UBND huyện Mil cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 33, diện tích: 6.260 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê. Nguồn gốc: Khai hoang;

+ Quyền sử dụng đất số M 858091 do UBND H.Đăk Mil cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 33, diện tích: 8.070 m<sup>2</sup>(400 m<sup>2</sup> đất ở + 7.670 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê). Nguồn gốc: Khai hoang.

+ Quyền sử dụng đất số AN 110301 do UBND huyện Đăk Song cấp ngày 06/11/2008 cho hộ ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 35, diện tích: 525 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

+ Quyền sử dụng đất số AL 433082 do UBND huyện Đăk Song cấp ngày 14/01/2008 cho hộ ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 35, diện tích: 130m<sup>2</sup>đất ở. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng; 4

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 02/2011/4045315/HĐTC ký ngày 09/06/2011 bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh là 1.120.000.000 đồng, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất số BB 338169 do UBND huyện Đăk Song cấp ngày 01/06/2010 cho ông Vũ Xuân T1, bà Vũ Thị X tại thửa số 09, Tờ bản đồ số 19, diện tích: 19.610 m<sup>2</sup>.

- Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/2014/4045315/HĐTC ký ngày 22/08/2014, giá trị tài sản thế chấp là 150.000.000 đồng tài sản thế chấp gồm: Xe ô tô tải BKS 48L - 0457: GDK số 0001160 do Công an Đăk Nông cấp ngày

19/01/2007 đứng tên ông Phạm Văn N. Số máy: BZLQ06093814, số khung: GWS16H047638, năm SX: 2006, màu sơn: Trắng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/4045315/HĐTC ký ngày 17/05/2012 bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh là 480.000.000 đồng, tài sản thế chấp gồm: Xe ô tô bán tải BKS 48C – 068.69: GDK số 004267 do Công an Đắk Nông cấp ngày 15/03/2012 đứng tên Công ty T. Số máy: YD25386312T, số khung: MNTVCUD40Z0043781, năm SX: 2011, màu sơn: Đen. Tổng giá trị tài sản thế chấp: 4.370.000.000 đồng.

Ngoài ra, còn có hai hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh là 3.760.000.000 đồng. Tuy nhiên đã được xử lý trả một phần nợ vay cho Công ty.

Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty đã trả được số tiền nợ gốc là 5.677.373.443 đồng và 843.576.277 đồng tiền lãi. Hiện nay, số dư nợ còn lại Công ty vi phạm không trả. Toàn bộ nợ gốc và lãi Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã thông báo nhiều lần nhưng phía Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của mình nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty phải trả số nợ gốc và lãi theo các hợp đồng vay nêu trên đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2023) là 5.222.111.861 đồng, cụ thể: Tiền nợ gốc là 2.422.626.557 đồng, tiền lãi là 2.799.485.304 đồng và yêu cầu tiếp tục trả lãi suất quá hạn từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên quy định của pháp luật. Trường hợp Công ty không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý đối với tài sản thế chấp của Công ty và tài sản bảo đảm của người thứ 3 tại các hợp đồng thế chấp số 01 /2013/4045315/HĐTC ngày 17/04/2013; số 02/2011/4045315/HĐTC Ngày 09/06/2011; số 02/2014/4045315/HĐTC ngày 22/08/2014 và số 01/2012/4045315/HĐTC ngày 17/05/2012 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng không chấp nhận vì cho rằng: Luật đất đai tại thời điểm đó quy định việc cấp đất là ghi hộ của cá nhân được cấp. Đồng thời, nguồn gốc đất chỉ liên quan đến ông N và bà Nh nhận chuyển nhượng, được công nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm cấp đất các con ông N còn nhỏ chưa đủ 18 tuổi, không chứng minh được tặng cho hay có công sức đóng góp trên khối tài sản chung. Vì vậy, căn cứ nguồn gốc đất thế chấp không liên quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của các con ông N. Ông N, bà Nh, các con là anh B, L, P và L1 đã cùng đại diện của Ngân hàng đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T ký công chứng văn bản thỏa thuận ngày 23/11/2017 về việc xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở căn cứ hợp đồng thế chấp số 01/2013/4045315/HĐTC ngày 17/04/2013. Việc thỏa thuận là tự nguyện, không ép buộc nên được xem là một văn bản bổ sung cho việc thế chấp tài sản và xử lý tài sản. Vì vậy, các con ông N yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp vì lý do cho rằng các con ông N không viết giấy ủy quyền hay đồng ý cho ông N và bà Nh thế chấp là không đúng quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết mọi khoản nợ thì Công ty có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng.

*Bị đơn Công ty T - người đại diện theo pháp luật ông Vũ Thanh L, trình bày:* Thống nhất và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với số tiền nợ gốc và lãi nêu trên, cũng như nợ gốc và lãi Công ty đã trả cho Ngân hàng. Hiện nay do làm ăn thua lỗ, Công ty đã ngừng hoạt động, tài sản của Công ty chỉ còn 01 chiếc xe ô tô bán tải BKS 48C – 068.69: GDK số 004267 do Công an Đắk Nông cấp ngày 15/03/2012. Số máy: YD25386312T, số khung: MNTVCUD40Z0043781, năm sản xuất 2011, màu sơn: Đen đang thế chấp, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh trình bày:* Việc Công ty ký hợp đồng tín dụng vay vốn, thế chấp và trả nợ từng khoản vay như thế nào thì ông N và bà Nh không biết. Tuy nhiên, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông N, bà Nh đã dùng 06 quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và 01 xe ô tô của gia đình ông, bà để bảo đảm cho Công ty vay vốn, đến hạn Công ty không trả được nợ nên vợ chồng ông N đã thỏa thuận với Ngân hàng bán 02 quyền sử dụng đất đã thế chấp để trả nợ cho Công ty, hiện nay còn 04 quyền sử dụng đất gồm: Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 118, thửa đất số 111, thửa đất số 4 và thửa đất số 3 và 01 xe ô tô Biển kiểm soát là 48 L – 0457 đứng tên ông Phạm Văn N. Tài sản là 04 quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh nợ vay của Công ty là 1.776.000.000 đồng, giá trị tài sản thế chấp là 2.220.000.000 đồng. Đối với xe ô tô theo hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ 3 số 02/2014/4045315/HĐTC ngày 22/08/2014, giá trị tài sản thế chấp là 150.000.000 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện ông N, bà Nh yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 23/11/2017 là cả gia đình ông bà cùng ký thỏa thuận cho Ngân hàng xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp để xử lý nợ. Tuy nhiên, sau đó về xét thấy không đúng với phạm vi nghĩa vụ bảo đảm như đã ký trong hợp đồng thế chấp nên ngày hôm sau gia đình không đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng bán. Vì vậy, Ngân hàng mới khởi kiện ra Tòa án. Nay ý kiến gia đình là xử lý tài sản Công ty hết không đủ trả nợ mới xử lý đến tài sản người thứ 3, nhưng chỉ trả trong phạm vi bảo đảm số tiền 1.776.000.000 đồng. Ông Vũ Xuân T1 và bà Vũ Thị X trình bày: Việc Công ty ký hợp đồng tín dụng vay vốn, thế chấp và trả nợ từng khoản vay như thế nào cho Ngân hàng thì ông T1 và bà X không biết. Tuy nhiên, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông T1 và bà X đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BB 338169 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 01/06/2010, thửa số 09, tờ bản đồ số 19 của gia đình ông, bà để bảo đảm cho Công ty vay vốn. Tài sản bảo đảm là 02 quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 02/2011/4045315/HĐTC ký ngày 09/06/2011 bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh nợ vay của Công ty là 1.120.000.000 đồng, giá trị tài sản thế chấp là 1.400.000.000 đồng, nay Ngân hàng khởi kiện thì vợ chồng ông xin trả số tiền gốc theo phạm vi bảo đảm và sẽ trả trong thời hạn 02 năm, còn tiền lãi thì xin không trả để gia đình lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ông Nguyễn Trung Xô người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị Phương và chị Phạm Thị L1 trình bày:*

Vào ngày 17/4/2013 ông N và bà Nguyễn Thị Nh đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để đảm bảo khoản vay 1.776.000.000 đồng giữa Công ty với Ngân hàng. Tài sản thế chấp gồm 04 quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn và bị đơn đã trình bày (thửa đất số 118, thửa đất số 111, thửa đất số 4 và thửa đất số 3). Cả 04 quyền sử dụng đất trên đều được nhà nước cấp cho hộ gia đình ông N, trong đó ông Phạm Văn N là chủ hộ các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị Nh, anh Phạm Hoàng L, sinh năm 1989, anh Phạm Văn B sinh năm 1990, chị Phạm Thị P, sinh năm 1994 và chị Phạm Thị L1, sinh năm 1998. Tuy nhiên, khi thực hiện việc giao dịch xác lập hợp đồng thế chấp các quyền sử dụng đất này cả 04 người con là thành viên Hộ gia đình không được biết và không được trực tiếp tham gia ký kết hoặc ủy quyền cho ông N, bà Nh ký kết hợp đồng thế chấp nên đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc xác lập giao dịch liên quan đến tài sản của Hộ gia đình phải có tất cả các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên tham gia hoặc ủy quyền bằng văn bản khi tham gia giao dịch thì Hợp đồng thế chấp mới có hiệu lực. Việc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không trực tiếp ký vào hợp đồng thế chấp hoặc ủy quyền cho chủ hộ ký hợp đồng thế chấp là vi phạm pháp luật.

Mặt khác Hợp đồng thế chấp 04 quyền sử dụng đất nói trên chỉ để đảm bảo khoản vay 1.776.000.000 đồng giữa Công ty và Ngân hàng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng gia đình ông N đã tự nguyện giao cho Ngân hàng 02 quyền sử dụng đất không liên quan gì đến 04 quyền sử dụng đất đã thế chấp để bán và thu về số tiền 1.690.000.000 đồng từ năm 2018 theo phạm vi bảo đảm trong hợp đồng thế chấp khác. Đến nay, Công ty không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả tiền, nếu Công ty không có khả năng trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên thứ 3 để thu hồi nợ là không công bằng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của những thành viên trong Hộ gia đình ông N. Về văn bản công chứng ngày 23/11/2017 Ngân hàng cung cấp cho Tòa án tại phiên tòa ngày 11/5/2023 các bên ký công chứng là tự nguyện, nhưng không đúng quy định (lý do là thỏa thuận bán toàn bộ tài sản), ảnh hưởng đến người thứ 3 theo phạm vi bảo đảm. Từ những căn cứ trên nên anh B, anh L, chị P và chị L1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba được Văn phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N) do Công chứng viên Nguyễn Bá K công chứng ngày 17/4/2013, số công chứng 584 quyền số 01/2013/TP-CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng và ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh là vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 109 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005; đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về công sức đóng góp trong khối tài sản chung của hộ gia đình không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Người đại diện theo pháp luật của Văn Phòng công chứng Đ(nay là Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N) do bà Nc trình bày:* Văn phòng công chứng không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1 với những lý do sau: Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp: Việc các bên tham gia giao dịch đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc đăng ký thế chấp là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Tại thời điểm công chứng cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan bản gốc đến tài sản thế chấp. Đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên bảo lãnh việc thế chấp. Vì vậy về trình tự,

thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 là đúng quy định của Luật công chứng và các văn bản quy định khác. Chủ thể tham gia giao dịch hợp đồng thế chấp, giấy chứng nhận ghi tên hộ là do thời điểm đó Luật đất đai năm 1993 và Luật đất đai năm 2003 quy định như vậy. Tuy nhiên, căn cứ BLDS quy định: Tài sản chung của hộ gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập hoặc được tặng cho, thừa kế chung mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ. Các giấy chứng nhận hộ ông N và bà Nh được cấp năm 1998 và năm 2008, khi đó các con ông N chưa thành niên, sống còn lệ thuộc vào bố mẹ, thì không thể có công sức đóng góp bằng tiền hoặc công sức trong việc khai hoang và nhận chuyển nhượng. Vì vậy, việc tài sản này ông N và bà Nh thế chấp không cần thiết phải có sự đồng ý của các con nên Công chứng viên đã không đưa các con vào tham gia giao dịch bằng văn bản đồng ý hoặc ủy quyền cho ông N và bà Nh thực hiện thế chấp.

Từ những phân tích trên ý kiến của Văn phòng công chứng về yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng thế chấp của bên thứ 3 vô hiệu 1 phần là không đúng theo quy định của pháp luật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Ông Nguyễn Bá K trình bày:* Đồng ý với lời trình bày của người đại diện Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ do bà Nc trình bày như trên là đúng về trình tự, thủ tục và nội dung công chứng các tài sản liên quan đến người thứ 3 bảo lãnh cho Công ty vay vốn. Căn cứ giấy chứng nhận thì thời điểm cấp đất các con ông N còn nhỏ, người lớn nhất sinh năm 1990, nhỏ nhất sinh năm 1998, nguồn gốc đất khai hoang và nhận chuyển nhượng. Nên ông N và bà Nh ký thế chấp là phù hợp với nguồn gốc đất nên việc không đưa các con làm thủ tục ủy quyền hay văn bản thỏa thuận để cho ông N và bà Nh thế chấp là đúng quy định. Do đó, Công chứng Viên không đồng ý yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 của người thứ 3.

*Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T trình bày:* Việc các bên đến tự nguyện ký văn bản thỏa thuận ngày 23/11/2017 là phù hợp với quy định, tự nguyện không ép buộc, toàn bộ sự thỏa thuận của các bên đã thể hiện trong văn bản thỏa thuận công chứng. Còn việc sau này không đồng ý khởi kiện yêu cầu độc lập là của quyền của các đương sự. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã quyết định: “*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.*”

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/7/2023, ông Phạm Văn N và ông Vũ Xuân T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của vợ chồng ông N và vợ chồng ông T1. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1 kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, ông T1 cho rằng Công ty phải trả các khoản nợ tại Ngân hàng. Trường hợp Công ty không còn khả năng trả nợ thì các ông mới trả nợ. Hơn nữa trước đó đã giao một số tài sản cho Ngân hàng để bán. Tuy nhiên hợp đồng sau lại buộc các ông trả lãi và gốc là không đúng cần phải phân chia tỷ lệ theo khoản tiền đúng ra bảo đảm. Do vậy, chỉ đồng ý trả tiền gốc và lãi trong phạm vi bảo đảm. Ngân hàng phải cung cấp được số tiền nợ còn lại bao nhiêu và phải trả trong phạm vi nào? của hợp đồng nào?.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cho rằng hợp đồng thế chấp 2013 đối với 04 quyền sử dụng đất là tài sản chung của gia đình nhưng khi thực hiện việc giao kết hợp đồng họ không được tham gia. Do vậy, đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu một phần. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới tại cấp phúc thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:* Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

*Về nội dung:* Đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Các GCNQSDĐ số AN 110301 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 06/11/2008 cho hộ ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 35, diện tích: 525 m; số AL 433082 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 14/01/2008 cho hộ ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 35, diện tích: 130m<sup>2</sup> đất ở; số M 858090 do UBND huyện Mil cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 33, diện tích: 6.260 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê. Nguồn gốc: Khai hoang và số M 858091 do UBND H.Đắk Mil cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 33, diện tích: 8.070 m<sup>2</sup>(400 m<sup>2</sup> đất ở + 7.670 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê). Nguồn gốc: Khai hoang. Tại thời điểm gia đình ông N bà Nh được cấp GCNQSDĐ có thành viên đã thành niên và có thành viên chưa thành niên. Tuy nhiên, nguồn gốc của các thửa đất này là do khai hoang, các thành viên không có quyền sử dụng đất chung. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Do vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại số 03/2023/KDTM-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của những người kháng cáo làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[1.2]. Ngày 30/11/2020, anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 vô hiệu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ thông báo nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí, nhưng vẫn thụ lý

giải quyết đối với đơn yêu cầu độc lập là không đúng quy định tại Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/4045315/ HĐHM ngày

02/6/2014, các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng và các chứng từ trả nợ thể hiện tính đến ngày xét xử sơ thẩm Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền gốc còn lại là 2.422,626,557 đồng và tổng số tiền lãi là 2.799.485.304 đồng, trong đó lãi trong hạn 1.909.817.101 đồng, lãi quá hạn 889.668.203 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 5.222.111.861 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc Công ty phải trả nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, đúng pháp luật, phía bị đơn không kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát không kháng nghị đối với nội dung này nên cấp phúc thẩm không đặt ra để xem xét.

[2.2]. Về tài sản thế chấp: Tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự thể hiện: Để bảo đảm cho khoản nợ vay 8.100.000.000 đồng (Tám tỷ một trăm triệu đồng) của Công ty đối với Ngân hàng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2014/ 4045315/ HĐHM ngày 02/6/2014 và 06 giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng thì ông T1, bà Xuân và ông N, bà Nh đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản của mình theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản của bên thứ ba như nêu ở trên.

[2.2.1]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 02/2011/4045315/HĐTC ký ngày 09/06/2011 bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh là 1.120.000.000 đồng, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất số BB 338169 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 01/06/2010 cho ông Vũ Xuân T1, bà Vũ Thị Xuân tại thửa số 09, Tờ bản đồ số 19, diện tích: 19.610 m<sup>2</sup> và Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/2014/4045315/HĐTC ký ngày 22/08/2014, giá trị tài sản thế chấp là 150.000.000 đồng tài sản thế chấp gồm: Xe ô tô tải BKS 48L - 0457: GDK số 0001160 do Công an Đắk Nông cấp ngày 19/01/2007 đứng tên ông Phạm Văn N. Số máy: BZLQ06093814, số khung: GWS16H047638, năm SX: 2006, màu sơn: Trắng đã được công chứng và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

- Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 (gọi tắt hợp đồng số 01) bảo đảm cho dư nợ, bảo lãnh là 1.776.000.000 đồng, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất số M 858090 do UBND huyện Mil cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 33, diện tích: 6.260 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê. Nguồn gốc: Khai hoang; Quyền sử dụng đất số M 858091 do UBND H.Đăk Mil cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 33, diện tích: 8.070 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> đất ở + 7.670 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê). Nguồn gốc: Khai hoang; Quyền sử dụng đất số AN 110301 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 06/11/2008 cho hộ ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 35, diện tích: 525 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất số AL 433082 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 14/01/2008 cho hộ ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 35, diện tích: 130m<sup>2</sup> đất ở. Nguồn gốc:

Nhận chuyển nhượng đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con ông N, bà Nh cho rằng đất hộ gia đình nhưng các thành viên trong gia đình không ký và không biết nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của luật.

[2.2.2]. Vấn đề này HĐXX nhận định: Theo hợp đồng số 01, ông N dùng 04 quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình để thế chấp cho Ngân hàng, trong đó có 02 thửa đất hình thành từ năm 1998 và 02 thửa đất định thành từ năm 2008. Đối với thửa đất số 3, 4 tờ bản đồ số 33 cấp GCNQSDĐ năm 1998 nguồn gốc là do khai hoang và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 35, diện tích: 525 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì tại thời điểm được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình thì ngoài ông N, bà Nh còn có 04 người con của ông, bà là thành viên của hộ gia đình gồm anh Phạm Hoàng L (sinh năm 1989), anh Phạm Văn B (sinh năm 1990), chị Phạm Thị P (sinh năm 1994) và chị Phạm Thị L1 (sinh năm 1998) theo quy định tại Điều 106, Điều 108 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm thế chấp tài sản thì các con đã đủ 15 tuổi. Tuy nhiên, việc ông N, bà Nh dùng tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình thế chấp để bảo đảm cho khoản vay cho Công ty nhưng hợp đồng số 01 không có các thành viên hộ gia đình đồng ý hoặc ủy quyền là vi phạm Điều 107, Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 nên 03 thửa đất này bị vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 109, Điều 217, Điều 223 và Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc dù quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cũng đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp hồ sơ kê khai để cấp GCNQSDĐ nhưng cơ quan quản lý đất đai trả lời hồ sơ đã thất lạc không cung cấp được. Đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 35, diện tích: 130m<sup>2</sup> đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 có nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết các con ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh có công sức đóng góp, tạo lập tài sản chung hộ gia đình theo quy định tại Điều 108 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có căn cứ xác định thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà Nh nên có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu tuyên vô hiệu một phần đối với thửa đất này là không có căn cứ.

[2.2.3]. Như vậy, từ những vấn đề nhận định, phân tích tại [2.2.2] có đủ căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh B, anh L, chị P và chị L1 về yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng số 01 đối với 03 thửa đất số 3, số 4 tờ bản đồ số 33 và thửa đất số 118, tờ bản đồ số 35. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng nên cần sửa lại cho phù hợp. Cụ thể, mỗi thửa chia thành 6 phần, 02 phần của ông N, bà Nh có hiệu lực pháp luật.

[2.3]. Về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[2.3.1]. Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì trường hợp Công ty không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý đối với tài sản thế chấp của Công ty và tài sản bảo đảm của người thứ 3 tại các hợp đồng thế chấp số 01 /2013/4045315/HĐTC ngày 17/04/2013; số 02/2011/4045315/HĐTC Ngày 09/06/2011; số 1202/2014/4045315/HĐTC ngày 22/08/2014 và số 01/2012/4045315/HĐTC ngày 17/05/2012 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Như vậy, vấn đề đặt ra hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (gọi tắt là hợp đồng thế chấp) là loại hợp đồng gì? Theo ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định hợp đồng trên là hợp đồng bảo đảm mà không phải là hợp đồng bảo lãnh. Tuy nhiên, xét về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp thì thấy: Hợp đồng được xác lập giữa ba bên gồm bên vay (Công ty), bên cho vay (Ngân hàng) và bên thế chấp (ông T1, bà Xuân và ông N, bà Nh). Nội dung để đảm bảo cho khoản vay giữa bên vay với Ngân hàng. Theo quy định tại Điều 715, khoản 4 Điều 717 và khoản 2 Điều 718 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng thế chấp chỉ quy định hai chủ thể là bên thế chấp (là chủ sử dụng đất) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng), ngoài ra không có quy định nào đối với chủ thể bên thứ ba.

[2.3.2]. Thực tế cho thấy, bên thế chấp không vay tiền của bên nhận thế chấp nhưng phải chịu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm trả nợ cho bên vay bằng tài sản của mình trong trường hợp bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Rõ ràng, trong trường hợp này bên thế chấp đã bảo lãnh cho khoản vay của bên vay bằng tài sản bảo đảm của mình, nội dung này phù hợp theo quy định tại Điều 335 và khoản 3 Điều 336 Bộ luật dân sự 2015. Như vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba được coi là hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh. Tuy vậy, hợp đồng thế chấp không có thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ thay của bên bảo lãnh đối với bên được bảo lãnh mà chỉ quy định xử lý tài sản thế chấp nếu bên vay không trả được nợ cho Ngân hàng. Mặt khác, pháp luật tại thời điểm các bên giao kết (Điều 363 Bộ luật dân sự 2005) chưa quy định bên bảo lãnh có thể thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (khoản 3 Điều 336 Bộ luật dân sự 2015) và tại phiên tòa bên thế chấp đồng ý dùng tài sản bảo đảm để trả nợ cho bên vay theo quy định tại Điều 2 hợp đồng thế chấp trong phạm vi bảo đảm cho khoản vay của Công ty và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng nên HĐXX chỉ chấp nhận Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của bên thế chấp để trả nợ cho Công ty trong phạm vi bảo đảm là phù hợp.

[2.3.3]. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì ông N bảo đảm cho khoản vay trong phạm vi bảo đảm là 1.776.000.000 đồng; ông T1 bảo đảm trong phạm vi 1.120.000.000 đồng. Hiện tại số tiền nợ gốc theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là 2.442.626.557 đồng và tiền lãi là 2.799.485.304 đồng nên cần phân chia theo tỷ lệ phần trăm trong phạm vi bảo đảm đối với tài sản còn lại của Công ty cũng như của bên thứ ba ông N và ông T1 theo số nợ gốc và số nợ tiền lãi tương ứng với phạm vi bảo đảm là phù hợp. Trong trường hợp Công ty không trả hoặc không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp của bên thế chấp để trả nợ cho Công ty theo Điều 355 Bộ luật dân sự 2005 trong phạm vi bảo đảm và theo tỷ lệ đã được phân định như sau:

- Số tiền nợ gốc và lãi Công ty phải trả và xử lý tài sản thế chấp của Công ty tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo tỷ lệ (480.000.000 đồng tương đương 13,61%) là: 329.634.000 đồng (nợ gốc) và 380.943.000 đồng (nợ lãi), tổng cộng là 710.577.000 đồng;

- Số tiền nợ gốc và lãi ông N, bà Nh phải xử lý tài sản để trả tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo tỷ lệ (1.926.000.000 đồng tương đương 54,6%) là:

1.322.412.000 đồng (nợ gốc) và 1.538.254.000 đồng (nợ lãi) ), tổng cộng là 2.860.666.000 đồng;

- Số tiền nợ gốc và lãi ông T1, bà Xuân phải xử lý tài sản để trả tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo tỷ lệ (1.120.000.000 đồng tương đương 31,76%) là: 769.227.000 đồng (nợ gốc) và 888.962.000 đồng (nợ lãi), tổng cộng là 1.658.189.000 đồng;

[2.3.4]. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu Công ty tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. [2.4]. Xét quan điểm của đại diện của Văn phòng công chứng Đắk Nông, (nay là Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ Nc), do Công chứng viên Nguyễn Bá Kính thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp của ông N, bà Nh trình bày nêu trên là không phù hợp như đã nhận định tại [2.2.3].

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của bên thứ ba đối với hợp đồng số 01 trong trường hợp Công ty không trả hoặc không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng là chưa chính xác như đã phân tích tại tiểu mục [2.2.3]; việc xử lý các tài sản thế chấp khác là đúng. Do vậy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, ông Vũ Xuân T1, anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông về yêu cầu độc lập; phạm vi bảo đảm tài sản thế chấp và xử tài sản thế chấp như nhận định ở trên là phù hợp.

[4]. Xét quan điểm của đại diện viện kiểm sát nêu trên là không phù hợp nên không chấp nhận.[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên; nên buộc Công ty T phải chịu 5.000.000 đồng Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này Công ty nộp tại Chi cục THADS huyện Đắk Song.

[6] Về án phí:

[6.1]. Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1 chỉ chấp nhận một phần nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng án phí trước đó. Còn phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn N, ông Vũ Xuân T, anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1. Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đối với yêu cầu độc lập; phạm vi bảo đảm tài sản thế chấp và xử tài sản thế chấp.

Áp dụng các Điều 108, Điều 109, Điều 135, Điều 217, khoản 1 Điều 223, Điều 342, Điều 343, Điều 344 Điều 347, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 715, khoản 4 Điều 717 và khoản 2 Điều 718 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất quá hạn; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của pháp luật đối với 03 thửa đất và mỗi thửa được chia thành 06 phần, trong đó 04 phần của anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1n bị vô hiệu; 02 phần của ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị N có hiệu lực pháp luật, gồm:

- Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 33, diện tích: 6.260 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê. Nguồn gốc: Khai hoang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 858090 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N;

- Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 33, diện tích: 8.070 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> đất ở + 7.670 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê). Nguồn gốc: Khai hoang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 15 số M 858091 do UBND H. Đ cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N;

- Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 35, diện tích: 525 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110301 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/11/2008 cho hộ ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp Công ty T không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm của các hợp đồng thế chấp, gồm:

2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 02/2011/4045315/HĐTC ký ngày 09/06/2011 đối với thửa số 09, Tờ bản đồ số 19, diện tích: 19.610 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 338169 do UBND huyện Đ cấp ngày 01/06/2010 cho ông Vũ Xuân T, bà Vũ Thị X. Phạm vi bảo đảm dư nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.658.189.000 đồng, trong đó nợ gốc là: 769.227.000 đồng và nợ lãi là 888.962.000 đồng;

2.2. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/2014/4045315/HĐTC ký ngày 22/08/2014, tài sản thế chấp: Xe ô tô tải BKS 48L - 0457: GDK số 0001160 do Công an Đắk Nông cấp ngày 19/01/2007 đứng tên ông Phạm Văn N. Số máy: BZLQ06093814, số khung: GWS16H04763 8, năm SX: 2006, màu sơn: Trắng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2013/4045315/HĐTC ký ngày 17/04/2013 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 35, diện tích: 130m<sup>2</sup> đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 433082 do UBND huyện Đắk Song cấp ngày 14/01/2008 cho hộ ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị N và 2/6 giá trị của các thửa, gồm: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 33, diện tích: 6.260 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê. Nguồn gốc: Khai hoang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 858090 do UBND huyện Mil cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N; Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 33, diện tích: 8.070 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> đất ở + 7.670 m<sup>2</sup> đất trồng cà phê). Nguồn gốc: Khai hoang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 858091 do UBND H.Đ cấp ngày 22/06/1998 cho hộ ông Phạm Văn N; Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 35, diện tích: 525 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 110301 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/11/2008 cho hộ ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị NPhạm vì bảo đảm dư nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 2.860.666.000 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.322.412.000 đồng và nợ lãi là 1.538.254.000 đồng;

2.3. Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/4045315/HĐTC ký ngày 17/05/2012 tài sản thế chấp: Xe ô tô bán tải BKS 48C – 068.69: GDK số 004267 do Công an Đắk Nông cấp ngày 15/03/2012 đứng tên Công ty T. Số máy: YD25386312T, số khung: MNTVCUD40Z0043781, năm SX: 2011, màu sơn: Đen. Phạm vi bảo đảm dư nợ gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 710.577.000 đồng, trong đó nợ gốc là: 329.634.000 đồng và nợ lãi là 380.943.000 đồng;

[3]. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu Công ty T tiếp tục trả nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[4] Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002100 ngày 08/2/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Số tiền án phí còn phải nộp là 900.000 đồng.

[4.2]. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phạm Văn N và ông Vũ Xuân T mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002412 ngày 27/7/2023. Hoàn trả cho anh Phạm Văn B, anh Phạm Hoàng L, chị Phạm Thị P và chị Phạm Thị L số tiền 1.200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002414 ngày 27/2/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì

người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.**

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

**Nguyễn Anh Ứng**