TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2019/KDTM-PT
Ngày: 24/6/2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Lý Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 24 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2019/TLPT-KDTM ngày 11/3/2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2018/KDTM-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2019/QĐ-PT ngày 02/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2019/QĐ-PT ngày 23/5/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q; địa chỉ: Số X, đường H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mạnh H và/hoặc ông Phan Anh V và/hoặc ông Đinh Trần Vũ L. Địa chỉ: Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh Bình Dương, số 310 Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền số 10186/2014/UQ.VAMC2-SGB ngày 29/12/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 10186/2014/UQ.VAMC2-SGB ngày 23/3/2015 và Văn bản ủy quyền số 84/GUQ-SGB ngày 11/02/2019).

Ông Đinh Trần Vũ L có mặt ngày 20/6/2019 vắng mặt ngày 24/6/2019.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH T; địa chỉ: Số N, đường L, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng Y – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Minh P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số F đường số V, khu tái định cư B, khu phố K, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2019). Ông Dương Minh P có mặt.

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

1. Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: Số C, đường P, phường N, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn B – Chức vụ: Trưởng bộ phận thẩm định Ngân hàng TMCP S chi nhánh Bình Dương. Địa chỉ: số 310 Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 166/GUQ-SGB ngày 22/4/2019). Ông Nguyễn Văn B có mặt.

2. Bà Phan Thị Linh T, sinh năm 1948; địa chỉ: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2018).

Ông Nguyễn Phương Đ có mặt.

3. Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số V, Đại lộ B, tổ E, khu X, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Số N đường L, Phường G, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông P và bà Đ: Ông Nguyễn Thiên Ph, sinh năm 1973; địa chỉ: Số R đường N, Phường F, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2018). Ông Nguyễn Thiên Ph vắng mặt và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng R; địa chỉ: Số B, Quốc lộ J, khu phố H 02, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn B - Trưởng văn phòng – Là người đại diện theo pháp luật. Ông Phạm Văn B vắng mặt và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Phương Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Kiều Kim H, sinh năm 1978; địa chỉ liên lạc: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Hữu N sinh năm 1945; địa chỉ: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (đã chết vào tháng 7/2015).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

- Bà Phan Thị Linh T, sinh năm 1948; địa chỉ: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2018).

- Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà G, khu V, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Hồng Y, sinh năm 1972; địa chỉ: Số F, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị P. Địa chỉ: Số F đường số V, khu tái định cư B, khu phố K, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2019). Bà Nguyễn Thị P có mặt.

- Ông Nguyễn Phương Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Số Y (số cũ E), đường H, tổ Q, khu S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Trần Vũ L (đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP S tại cấp sơ thẩm) trình bày:*

Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bình Dương (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH T (sau đây gọi tắt là Công ty T) đã ký 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 với các nội dung chính như sau: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng; hình thức vay: Hạn mức tín dụng; thời gian rút vốn: 12 tháng; thời hạn vay vốn/lần rút vốn: Tối đa không quá 06 tháng; thời hạn vay và trả nợ của từng lần nhận vốn được ghi trên giấy nhận nợ; lãi suất vay: Theo biểu lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân; mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí liên quan đến việc kinh doanh của Công ty; hình thức: Trả vốn gốc và lãi. Nợ lãi: Trả hàng tháng; nợ gốc: Trả theo từng giấy nhận nợ (thời hạn không quá 06 tháng trên từng giấy nhận nợ).

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.316m^2 tọa lạc tại phường P (nay là phường L), thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T.

Công ty T đã nhận nợ vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, cụ thể như sau:

- Giấy nhận nợ số 46/07-2011 ngày 13/8/2012; số tiền: 1.800.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 13/8/2012 đến ngày 13/02/2013); lãi suất vay là 16,0%/năm, lãi suất quá hạn 24,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 46/08-2011 ngày 15/8/2012; số tiền: 2.080.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/02/2013); lãi suất là 16,0%/năm, lãi suất quá hạn 24,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 46/09-2011 ngày 16/8/2012; số tiền: 1.290.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 16/8/2012 đến ngày 16/02/2013); lãi suất vay là 16,0%/năm, lãi suất quá hạn 24,0%/năm.

Đối với hợp đồng này thì sau khi nhận nợ, Công ty T đã thanh toán toàn bộ nợ gốc và chỉ còn nợ tiền lãi với số tiền là 239.273.894 đồng, cụ thể như sau:

+ Giấy nhận nợ số 46/07-2011: Nợ lãi 41.624.728 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 46/08-2011: Nợ lãi 121.969.166 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 46/09-2011: Nợ lãi 75.680.000 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN với các nội dung chính như sau: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng; hình thức vay: Hạn mức tín dụng (hạn mức này đã bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 chuyển sang); thời gian rút vốn: 12 tháng; thời hạn vay vốn/ lần rút vốn: Tối đa không quá 06 tháng; thời hạn vay và trả nợ của từng lần nhận vốn được ghi trên giấy nhận nợ. Lãi suất vay: Theo biểu lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân; mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí liên quan đến việc kinh doanh của Công ty; hình thức trả vốn gốc và lãi: Nợ lãi: Trả hàng tháng; nợ gốc: Trả theo từng giấy nhận nợ (thời hạn không quá 06 tháng trên từng giấy nhận nợ).

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.316m^2 tọa lạc tại phường P (nay là phường L), thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T.

Công ty T đã nhận nợ vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, cụ thể như sau:

- Giấy nhận nợ số 35/01-2012 ngày 29/8/2012, với số tiền là 1.050.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 29/8/2012 đến ngày 28/02/2013); lãi suất vay là 16,0%/năm, lãi suất quá hạn 24,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 35/02-2012 ngày 31/8/2012, số tiền 780.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 31/8/2012 đến ngày 28/02/2013); lãi suất vay là 16,0%/năm, lãi suất quá hạn 24,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 35/03-2012 ngày 26/4/2013, với số tiền 1.400.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 26/4/2013 đến ngày 26/10/2013); lãi suất vay là 15,0%/năm, lãi suất quá hạn 22,5%/năm.

- Giấy nhận nợ số 35/04-2012 ngày 17/5/2013; số tiền 3.770.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 17/5/2013 đến ngày 17/11/2013); lãi suất vay là 15,0%/năm, lãi suất quá hạn 22,5%/năm.

- Giấy nhận nợ số 35/05-2012 ngày 29/5/2013, số tiền 1.830.000.000 đồng; thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 29/5/2013 đến ngày 29/11/2013); lãi suất vay là 15,0%/năm, lãi suất quá hạn 22,5%/năm.

Sau khi nhận nợ thì Công ty TNHH T chỉ thanh toán được số tiền gốc theo giấy nhận nợ số 35/01-2012 ngày 29/8/2012 và giấy nhận nợ số 35/02-2012 ngày 31/8/2012 với số tiền là 1.830.000.000 đồng vào ngày 29/5/2013.

Hiện nay, Công ty T còn nợ theo Giấy nhận nợ số 35/03-2012; 35/04-2012; 35/05-2012 với tổng số tiền là 7.000.000.000 đồng, số tiền này Công ty T không thanh toán cho Ngân hàng khi đến hạn.

Ngày 24/10/2013, Công ty T có văn bản xin được điều chỉnh kế hoạch trả nợ vay và đã được Ngân hàng chấp thuận. Đến ngày 19/6/2014, Công ty T tiếp tục có công văn xin được điều chỉnh kế hoạch trả nợ vay đến ngày 31/12/2014.

Xét thấy, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ vay của Công ty T không đủ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay và lãi vay phát sinh đến ngày 31/12/2014 nên Ngân hàng đã từ chối đề nghị trên của Công ty T, đồng thời yêu cầu Công ty T trả nợ vay vào ngày 26/6/2014. Hết ngày 26/6/2014 nếu Công ty T không thanh toán nợ vay thì toàn bộ khoản nợ vay gốc 7.000.000.000 đồng sẽ chuyển sang nợ quá hạn.

Ngày 29/12/2014, Ngân hàng đã bán khoản nợ của Công ty T cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q). Do vậy, Công ty Q yêu cầu:

Buộc Công ty T phải thanh toán cho Công ty Q số tiền tạm tính đến ngày 03/12/2018 là 15.386.457.226 đồng, bao gồm các khoản sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011: Tiền nợ lãi là 239.273.894 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012: Tiền nợ gốc: 7.000.000.000 đồng; Tiền nợ lãi: 8.147.183.332 đồng.

Ngoài ra, Công ty T vẫn phải tiếp tục trả cho Công ty Q khoản lãi và các khoản phạt phát sinh kể từ ngày 04/12/2018 cho đến ngày Công ty T trả hết nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp Công ty T không trả được nợ, đề nghị Tòa án cho xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.316m^2 (đo đạc thực tế là 654m^2) tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L076168 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 04/6/1998 mang tên ông Nguyễn Hữu N và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 15280/CNSH do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/11/1997 mang tên ông Nguyễn Hữu N, bà Phan Thị Linh T.

** Trong quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 16/8/2011, Công ty T có ký Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN với Ngân hàng để vay số tiền 7.000.000.000 đồng. Công ty T đã thực hiện theo đúng quy định tại hợp đồng (trả gốc lãi đúng quy định). Đến ngày 31/8/2012, Công ty đã thanh toán xong hết gốc và lãi cho Ngân hàng.

Để đảm bảo cho đầu ra của khoản vay, Công ty T có ký Hợp đồng kinh tế số 25/11/HĐKT-TLGP, theo hợp đồng Công ty T mua đất mặt và phún của ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Anh Đ. Đây chỉ là hợp đồng giả cách để chứng minh mục đích sử dụng vốn. Ngân hàng yêu cầu Công ty T ký ủy nhiệm chi cho ông Huỳnh Hữu P (ngày 17/8/2011: Ủy nhiệm chi cho ông Huỳnh Hữu P số tiền là 3.000.000.000 đồng, ngày 20/8/2011: Ủy nhiệm chi cho ông P số tiền là 4.000.000.000 đồng) tổng cộng là 7.000.000.000 đồng. Ông P đã nhận được đủ số tiền này, sau đó ông P có đưa cho bà Y số tiền 2.900.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (1.316m^2) tọa lạc tại phường P (nay là phường L), thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Hữu N - bà Phan Thị Linh T theo Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 tại Văn phòng Công chứng R.

Sau khi thanh toán Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 đã được tất toán. Công ty T tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN với Ngân hàng ngày 29/8/2012 để vay số tiền 7.000.000.000 đồng. Hợp đồng này không ký bất kỳ hợp đồng thế chấp nào.

Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012 đã được tất toán ngày 23/10/2013 và sau đó Công ty có đáo hạn vay lại của Ngân hàng số tiền 7.000.000.000 đồng nhưng không ký hợp đồng tín dụng mới mà Ngân hàng tự chuyển khoản vay cho Công ty.

Hiện nay, Công ty T còn nợ của Ngân hàng số tiền là 7.000.000.000 đồng, nhưng Công ty T chỉ nhận được số tiền 2.900.000.000 đồng còn 4.100.000.000 đồng do ông P nhận nên Công ty T chỉ đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc 2.900.000.000 đồng.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.316m^2 tại phường P (nay là phường L), thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Hữu N - bà Phan Thị Linh T thì đây là hợp

đồng để thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN và hợp đồng này đã được thanh lý nên hợp đồng thế chấp này không còn hiệu lực.

Vì vậy, Công ty T không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng đồng thời yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông N, bà T.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Linh T (do ông Nguyễn Phương Đ đại diện), ông Nguyễn Phương Đ, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm bà Phan Thị Linh T, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Phương Đ thống nhất trình bày:*

Ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T có 03 người con, gồm: Nguyễn Hồng Y, Nguyễn Phương Đ và Nguyễn Thanh V. Sau khi ông N chết vào tháng 7/2015, gia đình có kiểm tra lại thì phát hiện không có bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sở hữu đất do ông Nguyễn Hữu N đứng tên tại địa chỉ số Y đường H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên đã tiến hành làm thủ tục xin cấp lại giấy tờ đất. Trong thời gian chờ được cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Tòa án thông báo về việc thế chấp tài sản cho Công ty T vay tiền.

Ông Đ xác nhận trước đây ông N và bà T có ký Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 tại Văn phòng Công chứng R để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T theo Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011. Việc Ngân hàng chuyển tài sản này để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012 thì cả gia đình ông N và bà T đều không biết và cũng không đồng ý.

Mặt khác, tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 thì hợp đồng thế chấp này đã vô hiệu vì các lý do sau:

- Về tài sản trên phần đất tranh chấp: Trên phần đất này có 02 căn nhà đã được cấp quyền sở hữu gồm: 01 căn nhà do ông N và bà T sở hữu và 01 căn nhà do ông N, bà T và ông Đ đồng sở hữu nhưng khi ký hợp đồng thế chấp chỉ ghi nhận có 01 căn nhà của bà T và ông N.

- Về thành phần tham gia ký hợp đồng thế chấp: Mặc dù trên đất có 01 căn nhà do ông N, bà T và ông Đ đồng sở hữu nhưng ông Đ không được biết việc thế chấp và cũng không ký tên vào hợp đồng thế chấp.

- Diện tích đất thế chấp: Hợp đồng ghi nhận là 1.316m^2 nhưng thực tế chỉ còn 654m^2. Lý do thay đổi diện tích là vì trước năm 2000, phần đất này đã được giải tỏa một phần để làm đường L và mở rộng đường H nhưng do gia đình ông N không cập nhật sổ nên diện tích đất theo sổ vẫn còn 1.316m^2, đến năm 2016, ông Nguyễn Phương Đ xin trích lại sổ mới cập nhật diện tích mới vào sổ.

- Việc chuyển tài sản bảo đảm qua bảo đảm cho hợp đồng tín dụng khác: Đối với Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012 thì ông N, bà T không ký thế chấp, không đồng ý bảo lãnh.

Từ những lý do trên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V và ông Nguyễn Phương Đ (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Thị Linh T) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T và ông N, tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản trên là vô hiệu để trả lại giấy tờ nhà đất cho ông N, bà T.

Vì ông N và bà T có ký Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 tại Văn phòng Công chứng R để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T theo Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 vì vậy trường hợp nếu Công ty T không thể thanh toán số tiền lãi còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 là 239.273.894 đồng thì bà T và các con sẽ nhận trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Kim H, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà Nguyễn Hồng Y thống nhất trình bày:*

Bà Kiều Kim H và bà Nguyễn Hồng Y thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Phương Đ: Ông N và bà T có ký Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 tại Văn phòng Công chứng R để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T theo Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011. Việc Ngân hàng chuyển tài sản này để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012 thì cả gia đình ông N và bà T đều không biết và cũng không đồng ý.

Vì vậy bà H và bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng thế chấp tài sản trên là vô hiệu để trả lại giấy tờ nhà đất cho ông N, bà T.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P, bà Nguyễn Thị Anh Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thiên P trình bày:*

Do quen biết nên ngày 06/7/2011, ông Huỳnh Hữu P, bà Nguyễn Thị Anh Đ đã đồng ý ký kết Hợp đồng kinh tế số 25/11/HĐKT-TLGP về việc mua bán 100.000m^3 đất mặt và đất phún với tổng giá trị là 10.000.000.000 đồng với Công ty T để Công ty T vay số tiền 7.000.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bình Dương. Tuy nhiên, đây chỉ là hợp đồng giả cách để Công ty T vay tiền, giữa ông P, bà Đ và Công ty T không có giao dịch nào về việc mua bán đất mặt, đất phún. Vì vậy, ông P và bà Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng R do người đại diện hợp pháp là ông Phạm Văn B trình bày:*

Ngày 16/8/2011, Văn phòng Công chứng R có chứng thực Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 về việc ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T đồng ý dùng Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.316m^2 tọa lạc tại phường P (nay là phường L), thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty T theo Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011. Việc Công chứng viên chứng thực hợp đồng thế chấp này là đúng trình tự thủ tục và quy định pháp luật. Vì vậy, Văn phòng Công chứng R đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2018/KDTM-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q đối với bị đơn Công ty TNHH T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc Công ty TNHH T phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q số tiền nợ lãi còn lại là 239.273.894 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011.

Trong trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nêu trên thì Công ty TNHH MTV Q được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích thực tế là 654m^2, tọa lạc tại phường P, thị xã T (nay là phường L, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 076168, số vào sổ 508 QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/6/1998 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Hữu N gắn liền với căn nhà 01 trệt 01 lầu, diện tích sàn 57m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Sở xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/11/1997 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T) để thu hồi số nợ 239.273.894 đồng.

Công ty TNHH MTV Q có trách nhiệm hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 076168, số vào sổ 508 QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 04/6/1998 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Hữu N gắn liền và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Sở xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/11/1997 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T ngay sau khi Công ty T thanh toán xong nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011.

1.2. Buộc Công ty TNHH T phải trả cho Công ty TNHH MTV Q số tiền nợ gốc và nợ lãi (tạm tính đến ngày 03/12/2018) theo Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/08/2012 là 15.147.183.332 đồng bao gồm: 7.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và 8.147.183.332 đồng tiền nợ lãi.

Ngoài ra, Công ty TNHH T vẫn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng khoản lãi phát sinh kể từ ngày 04/12/2018 cho đến ngày Công ty TNHH T trả hết nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012 đã ký.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011 đã ký giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bình Dương, ông Nguyễn Hữu N, bà Phan Thị Linh T và Công ty TNHH T tại Văn phòng Công chứng R để thu hồi nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Linh T và ông Nguyễn Hữu N:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011 đã ký giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Bình Dương, ông Nguyễn Hữu N, bà Phan Thị Linh T và Công ty TNHH T tại Văn phòng Công chứng R là vô hiệu một phần đối với nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 10/12/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ – 2011 ngày 16/8/2011 đối với khoản vay của Công ty TNHH T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273

Bộ luật Tố tụng dân sự và đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[1.2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện hợp pháp của ông P và bà Đ: Ông Nguyễn Thiên P, người đại diện của Văn phòng Công chứng R đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt, đồng thời họ cũng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Kiều Kim H và ông Nguyễn Thanh V đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3]. Về phạm vi kháng cáo, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011 đối với khoản vay của Công ty TNHH T. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị. Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị cụ thể là các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng, phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011 đối với khoản nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011 đã được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, có nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Điều 2.1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/HĐBĐ–2011 ngày 16/8/2011 có quy định: "*Nghĩa vụ được bảo đảm là: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ vay của bên C tại bên B, bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn và các khoản chi phí khác theo các hợp đồng tín dụng sau đây và các hợp đồng khác được ký kết giữa bên C và bên B*" (Bên C: Công ty T, bên B: Ngân hàng S). Điều 2.1 liệt kê hợp đồng sau đây: Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN, ngoài ra không có hợp đồng nào khác. Khi phát sinh tranh chấp, các bên tham gia hợp đồng thế chấp có giải thích khác nhau theo hướng có lợi cho mình. Về phía Ngân hàng cho rằng: Phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/HĐBĐ-2011 có quy định "*hợp đồng khác*" là có ý nghĩa bao gồm Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN được ký sau hơn 01 năm thực hiện Hợp đồng số 46/2011/HĐTDHM-DN, nhưng phía người thế chấp không đồng ý vì cho rằng họ không biết, không được thông báo về Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN nên không có nghĩa vụ bảo đảm cho hợp đồng tín dụng này. Vì vậy, việc giải thích quy định phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp này phải dựa trên quy định của pháp luật; ngôn từ được ghi trong hợp đồng và các tài liệu giao dịch giữa các bên được thể hiện

trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng để xác định ý chí đích thực của các bên, cụ thể như sau:

- Về nguyên tắc, pháp luật không hạn chế quyền tự do cam kết, thỏa thuận của các bên về phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp đối với những nghĩa vụ hình thành trong tương lai phù hợp với khoản 5, 6 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định:

"5. Nghĩa vụ được bảo đảm là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ dân sự, có thể là nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện mà việc thực hiện nghĩa vụ đó được bảo đảm bằng một hoặc nhiều giao dịch bảo đảm.

6. Nghĩa vụ trong tương lai là nghĩa vụ dân sự mà giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ đó được xác lập sau khi giao dịch bảo đảm được giao kết".

- Tuy nhiên, việc cam kết, thỏa thuận phải rõ ràng và có tính khả thi. Xét thấy, cụm từ "*và các hợp đồng khác"* thực sự không rõ ràng; không quy định rõ hợp đồng khác là hợp đồng tín dụng hay bất kỳ loại hợp đồng nào (ví dụ: hợp đồng mua bán hàng hóa, dịch vụ, xây dựng …) và cũng không quy định rõ là hợp đồng tín dụng khác sẽ phát sinh trong tương lai (ngoài Hợp đồng số 46/2011/HĐTDHM-DN). Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện trong quá trình ký kết hợp đồng, thực hiện các thủ tục thế chấp, cán bộ Ngân hàng đã giải thích cho người thế chấp biết rõ về phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp đối với các hợp đồng tín dụng trong tương lai.

- Các hợp đồng tín dụng chỉ do hai bên là Ngân hàng và Công ty T ký kết với nhau, trong đó người vay không đồng thời là người thế chấp tài sản; người thế chấp tài sản không tham gia và cũng không được thông báo cũng như không có tài liệu, chứng cứ gì để buộc họ có biết về việc ký kết Hợp đồng tín dụng mới số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012.

- Hơn nữa, xét quá trình vay vốn còn cho thấy trước khi ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức mới. Ngày 14/8/2012 Hội đồng thành viên Công ty T họp và nhất trí ủy quyền cho bà Nguyễn Hồng Y đại diện Công ty tiến hành thủ tục vay vốn và đại diện Công ty *tiếp nhận sự bảo lãnh* của ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T để đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng, cụ thể là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại phường P (nay là phường L), thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L076168 vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 508 QSDĐ/ do UBND thị xã T cấp ngày 04/6/1998; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 15280/CNSH do UBND tỉnh Bình Dương, Sở Xây dựng cấp ngày 28/11/1997) và "*Ký kết các hợp đồng thế chấp, bảo lãnh trước mặt công chứng viên tại các Phòng Công chứng Nhà nước, Phòng Tư pháp huyện … liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên*".

Biên bản cuộc họp này là một phần của hồ sơ vay vốn mà Ngân hàng đã xét duyệt để ký Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012. Như vậy, các bên đã ý thức được việc *phải tiếp nhận sự bảo lãnh* của ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T để đảm bảo các khoản vay mới của Công ty T tại Ngân hàng và phải tham gia ký kết các hợp đồng thế chấp, bảo lãnh liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên để bảo đảm Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012. Tuy nhiên, cả Ngân hàng và Công ty T (do bà Nguyễn Hồng Y làm đại diện) đều không thông báo cho chủ sở hữu tài sản là ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T biết về việc thế chấp tài sản, để được *tiếp nhận sự bảo lãnh* của ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T và ký kết các hợp đồng thế chấp, bảo lãnh. Vì vậy, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN quy định biện pháp bảo đảm tiền vay là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại phường P, thị xã T (nay là phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/HĐBĐ-2011 là không có hiệu lực đối với ông Nguyễn Hữu N và bà Phan Thị Linh T. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán cho các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/HĐBĐ-2011 không bảo đảm nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN là đúng, nhưng lại tuyên Hợp đồng số 66/HĐBĐ-2011 vô hiệu một phần là không chính xác. Bởi lẽ, Hợp đồng số 66/HĐBĐ-2011 đã có hiệu lực, nhưng việc giải thích hợp đồng này cho thấy nó không có phạm vi bảo đảm đối với Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN. Vì vậy, cần tuyên Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN bị vô hiệu một phần, cụ thể là tuyên vô hiệu Điều 7 về Biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại phường P, thị xã T (nay là phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương) theo Hợp đồng bảo đảm số 66/HĐBĐ-2011 thì mới đúng. Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên hợp đồng vô hiệu để đảm bảo áp dụng đúng pháp luật.

[3]. Xét đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều: 4, 126, 127, 128, 135, 137, 409 và 410 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 5, 6 Điều 3, Điều 10 và Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng: Khoản 2 Điều 148; khoản 2, khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q về việc xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán cho các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012.

Giữ nguyên Mục 2 tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm số 24/2018/KDTM-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011 để thu hồi nợ các khoản cho vay theo Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012.

2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 24/2018/KDTM-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, cụ thể là Mục số 3 tại phần Quyết định như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Linh T và những người thừa kế của ông Nguyễn Hữu N.

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012, cụ thể là vô hiệu Điều 7 Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN về Biện pháp bảo đảm tiền vay và xử lý tài sản đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại phường P, thị xã T (nay là phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương) theo Hợp đồng bảo đảm số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011.

- Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Không công nhận phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66/HĐBĐ-2011 ngày 16/8/2011 đối với Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN 29/8/2012. Các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN ngày 29/8/2012 đã được xác định tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2018/KDTM-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T đã có hiệu lực pháp luật tại thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị do Công ty TNHH T có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật về thi hành án.

3. Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, cụ thể là: Quyết định của án sơ thẩm về nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 và Hợp đồng tín dụng số 35/2012/HĐTDHM-DN 29/8/2012; về xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 46/2011/HĐTDHM-DN ngày 16/8/2011 và án phí sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn lại 2.000.000 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Q theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033269 ngày 14/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả 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 bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T.
- CC THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa Kinh tế, hsva.

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

(Đã ký)

Nguyễn Công Lực