TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/KDTM-ST.
Ngày: 06 - 5 - 2019.
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phảiần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phảián - Chủ tọa phảiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Ba.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phảiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long THành, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long THành, tỉnh Đồng Nai tham gian phiên tòa: Ông Hoàng Đình Tất – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/4 và 06/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện L mở phảiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2018/TLST- KDTM ngày 09 tháng 4 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy quyết định cá biệt" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 02 năm 2019, quyết định hoãn phảiên tòa số 11/2019/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 3 năm 2019, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân Hàng N.

Địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, phường A, Quận B, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch Hội đồng THành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T – chức vụ Phó giám đốc Ngân Hàng N chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Nai, nay là chi nhánh huyện C Nam Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2019).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH M (Tên cũ: Công ty TNHH P).

Địa chỉ: Số 82/8A, quốc lộ 51A, tổ 15, khu G, thị trấn G, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Mạnh H, sinh năm 1978, chức vụ: Chủ tịch hội đồng THành viên.

(Hiện ông H đang chấp Hành án tại trại giam Ch (địa chỉ: xã Ch , huyện S, tỉnh Bến Tre).

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

1. Ông Giang Chí A, sinh năm 1952.

2. Bà Ân Kim P, sinh năm 1957.

3. Ông Lê Chí H, sinh năm 1972.

4. Bà Tô Thị Thoại TR, sinh năm 1975.

5. Cháu Lê Chí B, sinh năm 2001.

6. Cháu Lê Thoại V, sinh năm 2001.

Người đại diện theo pháp luật của cháu B và cháu V là bà TR và ông H.

7. Bà Lê Thị Kh, sinh năm 1927.

Cùng địa chỉ: Số 82/8A, quốc lộ 51A, tổ 15, khu G, thị trấn L , huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà Kh: Bà Giang Quế Q, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã Tr , huyện T , tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 41/1, khu 1, xã A , huyện L , Đồng Nai.

9. Ông Giang Chí C, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 24/2, tổ 31, khu Phải , thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

10. Bà Giang Quế H2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 228, đường 2, phường 24, quận X, THành phảiố Hồ Chí Minh.

11. Bà Giang Quế Q, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã Tr , huyện T , tỉnh Đồng Nai.

12. Bà Giang Quế CH, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 1089 Lý Thái Tổ, ấp J, xã L , huyện C, Đồng Nai.

13. Ủy ban nhân dân huyện L , tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu Phước H, thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng NG – Phó phòng Tài nguyên và môi trường huyện L.

14. Phòng công chứng số Z tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu Phảiước H, thị trấn L , huyện L , tỉnh Đồng Nai.

(Ông T có mặt; các đương sự còn lại đề nghị vắng mặt; Phảiòng Công chứng số Z tỉnh Đồng Nai vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng N và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân Hàng N – chi nhánh huyện C, tỉnh Đồng Nai nay là chi nhánh huyện C Nam Đồng Nai (gọi tắt là Ngân Hàng) cho Công ty TNHH P (tên cũ) do bà Ân Kim P là người đại diện theo pháp luật vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số: LAV201002899 ngày 05/07/2010 với các nội dung: Số tiền vay: 3.500.000.000 đồng (ban tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, vận tải Hàng hóa. Theo các giấy nhận nợ sau:

+ Giấy nhận nợ số 5908LDS201003838 ngày 07/09/2010: Số tiền vay: 500.000.000 đồng; lãi suất trong hạn: 16,5%/năm; thời hạn vay 06 tháng, hạn trả vào ngày 07/3/2011. Dư nợ: 200.000.000 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 5908LDS201005156 ngày 01/12/2010: Số tiền vay: 1.456.298.611 đồng; lãi suất trong hạn: 16,5%/năm; thời hạn vay 06 tháng, hạn trả vào ngày 01/6/2011. Dư nợ: 56.298.611 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 5908LDS201005205 ngày 03/12/2010: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng; lãi suất trong hạn: 16,5%/năm; thời hạn vay 06 tháng, hạn trả vào ngày 06/6/2011. Dư nợ: 1.500.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 908LDS201005232 ngày 07/12/2010: Số tiền vay: 43.700.000 đồng; lãi suất trong hạn: 16,5%/năm; thời hạn vay 06 tháng, hạn trả vào ngày 09/06/2011. Dư nợ: 43.700.000 đồng.

Năm 2011, Công ty P đổi tên THành Công ty TNHH M(gọi tắt là Công ty M) do ông Dương Mạnh H là người đại diện theo pháp luật nên Ngân Hàng xác định người bị kiện là Công ty M. Còn đối với bà P và ông A thì chỉ liên quan đến tài sản thế chấp.

Tài sản thế chấp đảm B cho toàn bộ khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 736463, AD 736464, AD 736465, AD 736466 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/12/2005 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P theo Hợp đồng thế chấp số LCP201000818 ngày 22/6/2010; Quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P theo Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810 ngày 10/8/2010. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân thị trấn L , huyện L vào ngày 01/8/2009 đúng theo quy định. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 thể hiện diện tích

đất là 3.637,5m^2 nhưng chỉ thế chấp 3.270,5m^2 là vì trừ đi 367m^2 nằm trong quy hoạch mở đường phải thu hồi đất.

Công ty M đã để nợ quá hạn toàn bộ các kỳ hạn trên. Ngân Hàng đã nhiều lần nhắc nhở và làm việc với Công ty về việc xử lý tài sản để thu hồi nợ cho ngân Hàng nhưng Công ty vẫn chưa thực hiện thanh toán đầy đủ nợ gốc và lãi quá hạn cho ngân Hàng.

Công ty Mđã trả được tổng số tiền là: 1.814.622.841 đồng, trong đó: Số tiền gốc là: 1.700.000.000 đồng, số tiền lãi là 114.622.841 đồng và Ngân Hàng đã giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số LCP201000818 ngày 22/6/2010.

Nay Ngân Hàng yêu cầu Công ty M phải thanh toán cho Ngân Hàng tính đến ngày 26/4/2019 là: 5.949.974.461 đồng (năm tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc là: 1.799.998.611 đồng, nợ lãi tính đến ngày 26/4/2019 là 4.149.975.850 đồng (Nợ lãi trong hạn là: 2.825.981.730 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.323.994.120 đồng). Tài sản thế chấp đảm B cho khoản nợ này là Quyền sử dụng đất 3.270,5m^2 thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 54 (7-3) thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P theo Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 100810/PLHĐ ngày 10/8/2010. Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 Ngân Hàng đang giữ. Tại đơn khởi kiện, ngân Hàng yêu cầu Công ty Mvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện nghĩa vụ, tức là yêu cầu Công ty Mtrả nợ, còn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông A, bà P.

Ngày 08/5/2014, Ngân Hàng có văn bản yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 3935/QĐ.UBH ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L vì lý do năm 2009 ông A và bà P đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân Hàng để B đảm khoản vay của Công ty P (nay là Công ty M) theo theo Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810 ngày 10/8/2010. Khi Tòa án đang hòa giải vụ án thì được biết Ủy ban huyện L ban Hành quyết định 3935. Khi Ủy ban huyện ban Hành quyết định này thì không báo cho Ngân Hàng biết, đã gây thiệt hại cho Ngân Hàng.

Tại phảiiên tòa, đại diện Ngân Hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện: Chỉ yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3935/QĐ.UBH ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P. Còn đối với việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943484 thì quyền sử dụng đất này không phải là tài sản thế chấp nên không liên quan đến vụ án.

- Tại các biên bản lấy lời khai, ông Dương Mạnh H là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Mtrình bày:

Ông là Chủ tịch hội đồng THành viên kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MVina, là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Công ty TNHH P sáp nhập vào Công ty tổ hợp vi na của ông và đổi tên THành Công ty TNHH Mmới được khoảng 6, 7 tháng, khi đang làm hồ sơ pháp lý của các cổ đông thì ông bị bắt. Công ty P chưa góp vốn vào, ông không biết số nợ, toàn bộ các cổ đông không nắm được nợ, có 1 biên bản họp Hội đồng THành viên giữa các cổ đông với nhau, quy trách nhiệm thuộc về bà Ân Kim P và cổ đông cũ.

Nay Ngân Hàng yêu cầu Công ty Mtrả số tiền nợ gốc là 2.999.998.611 đồng và số lãi phảiát sinh, ông không đồng ý vì không nắm được, ông không liên quan đến vụ án vì ông nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty TNHH P sau năm 2012 là sau khi Tòa án thụ lý vụ án. Việc thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 108, tờ bản đồ 54 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do ông Giang Chí A và bà Ân Kim P đứng tên, ông không biết và không có ý kiến gì. Hiện nay, công ty không còn hoạt động vì ông đã bị bắt. Tài sản của công ty là toàn bộ cơ sở hạ tầng của công ty hiện do ông A và bà P đang quản lý.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

- Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 12/5/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kh trình bày:

Bà được biết đất tại thửa số 108 tờ bản đồ số 54 (7-3) thị trấn L hiện nay vợ chồng con trai trưởng của bà là Giang Chí A và Ân Kim P tự ý thế chấp vay Ngân Hàng N– chi nhánh C để đảm B cho việc vay vốn của Công ty Mtheo Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810/PL/HĐ ngày 10/8/2010. Như vậy là xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bà nên bà yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/07/2009 và phụ lục hợp đồng. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Bà Giang Quế Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kh trình bày:

Anh trai bà là Giang Chí A và chị dâu là Ân Kim P tự ý đứng tên thửa đất số 108 tờ bản đồ số 54 (7-3) và thế chấp để vay tiền của Ngân Hàng N - chi nhánh C. Nguồn gốc đất là do cha mẹ bà tạo lập, cha của bà đã chết gần 40 năm nay, trong khi gian đình có tất cả bảy Anh em và mẹ của bà chưa cho ai phần nào thì không vì lý do nào lại cho ông A bà P toàn bộ thửa đất này. Nay bà không đồng ý việc làm của ông A, bà P và đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810/PL/HĐ ngày 10/8/2010 như bà Kh yêu cầu. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Giang Chí A trình bày:

Công ty P do vợ ông là Ân Kim P làm người đại diện theo pháp luật có vay vốn của Ngân Hàng N – chi nhánh C theo Hợp đồng tín dụng số LA201002899 ngày 05/7/2010, số tiền vay là 3.500.000.000 đồng (ban tỷ năm trăm triệu đồng). Đã trả được 1.200.001.389 đồng (tiền gốc và lãi) số tiền còn nợ ngân Hàng là 2.299.998.611 đồng và tiền lãi.

Để đảm B cho khoản vay trên, ông đồng ý để bà P dùng tài sản thế chấp là diện tích đất 3.270,5m^2 thuộc thửa đất 108, tờ bản đồ số 54 (7-3) thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho vợ chồng ông, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCP200901088 ngày 31/7/2009, phụ lục hợp đồng thế chấp số 100810/PLHĐ ngày 10/8/2010.

Đến ngày 21/3/2011, Công ty P đổi tên THành Công ty M do ông Dương Mạnh H làm đại diện theo pháp luật. Công ty P ngừng hoạt động và ông chỉ là THành viên góp vốn, không tham gian vào ban lãnh đạo của Công ty M.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, NG vụ liên quan bà Ân Kim P trình bày:

Năm 2009, Công ty P do bà làm đại diện theo pháp luật có vay của Ngân Hàng N – chi nhánh C số tiền là 3.500.000.000 đồng để kinh doanh vật liệu xây dựng.

Bà có thế chấp diện tích là 3.270,5m^2 đất tại khu Văn H – thị trấn L cho Ngân Hàng. Đến năm 2011 công ty làm ăn thua lỗ. Tháng 3/2011 Công ty P ngưng hoạt động và ông Dương Mạnh H THành lập Công ty M, bà chỉ là cổ đông.

Việc chuyển đổi tên Công ty P THành Công ty M do ông H đề xuất. Khi chuyển đổi thì bà đã chuyển giano toàn bộ tài sản và nghĩa vụ cho ông H - Công ty M, bà đã cung cấp bản phảioto biên bản bàn giano tài sản cho Tòa án, bản chính do công ty ông H giữ. Trước đó, ông H có làm việc với bà và bà có thông báo cho ông H được biết về khoản nợ này tại Ngân Hàng nông nghiệp. Khi chuyển đổi thì quyền lợi và nghĩa vụ thuộc về công ty của ông H. Do đó, Công ty Mphải có trách nhiệm trả nợ cho ngân Hàng, bà không đồng ý với ý kiến của ông H tại biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Bến Tre có tại hồ sơ vụ án về việc: ông nhận chuyển nhượng cổ phần từ công ty bà sau năm 2012 là sau thời điểm Tòa án thụ lý vụ án nên ông không liên quan đến vụ án.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà đã thế chấp cho ngân Hàng là do ông Giang Chí A làm thủ tục cấp giấy khi NH1 nước có đợt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân, lúc đó bà Kh đồng ý cho vợ chồng bà đứng tên tức là bà Kh cử vợ chồng bà đứng tên trên sổ đỏ giùm bà Kh, chứ không phải cho ông bà diện tích đất này. Chồng bà Kh chết trước khi bà về làm dâu, vợ chồng bà được cấp giấy thì chỉ có bà Kh cho đứng tên giùm, chưa có sự đồng ý của những người thừa kế của chồng bà Kh.

Việc vợ chồng bà ký hợp đồng thế chấp thì bà Kh và các con của bà Kh (trừ ông A) không biết, vợ chồng bà chỉ nghĩ là đứng tên trên giấy chứng nhận nên được thế chấp. Sau đó, bà Kh và các con của bà Kh cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà là không đúng pháp luật và có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi lại giấy chứng nhận của vợ chồng bà đứng tên và vợ chồng bà cũng đồng ý.

Nay bà khẳng định đó là tài sản của vợ chồng bà Kh và chưa chia thừa kế phần tài sản của chồng bà Kh. Bà là con dâu của bà Kh nên không thể lấy tài sản của mẹ chồng và các em chồng khi chưa có sự đồng ý của họ. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà là đúng pháp luật. Bà không đồng ý với yêu cầu hủy quyết định cá biệt của nguyên đơn. Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Kh.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí H trình bày:

Từ thời điểm năm 2000 ông giúp chị dâu là bà Ân Kim P buôn bán kinh doanh vật liệu xây dựng. Lúc này ông phụ trách quản lý điều Hành xe tải.

Đến 29/11/2005 bà P THành lập Công ty P. Ông vẫn làm điều Hành xe tải, còn mọi sự quản lý chính trong công ty hoàn toàn do bà P điều Hành. Đến năm 2011 bà P cổ phần với Công ty Mdo ông Dương Mạnh H làm đại diện công ty.

Vào năm 2011, tên chính thức của công ty là Công ty TNHH MVina, địa chỉ 82/8A quốc lộ 51, tổ 15 khu Văn H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Từ khi Công ty Mhoạt động, ông vẫn làm công việc quản lý xe tải của công ty. Còn việc kinh doanh và điều Hành công ty là do bà P và ông H điều Hành. Đến ngày 01/3/2011, ông chính thức nghỉ làm và không còn tham gian quản lý xe của Công ty Mnữa.

Việc ông A, bà P tự ý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có cùng ý kiến với chị ruột của ông là bà Giang Quế Q.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Thoại TR trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Chí H. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Quế CH trình bày:

Nguyên gian đình bà có phần đất diện tích khoảng 20.000m^2, tọa lạc tại tổ 18, khu Văn H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, nguồn gốc do cha mẹ bà khai phá từ trước năm 1960. Gian đình bà gồm cha, mẹ và 07 Anh em. Trước đây cả gian đình sinh sống trên mảnh đất này, sau giải Phóng năm 1975 do kinh tế khó khăn nên cha mẹ bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số hộ chỉ để lại 3.660m^2 để ở

và cAnh tác. Một số Anh chị em đã lập gian đình ở riêng, đến hôm nay chỉ còn lại mẹ là Lê Thị Kh, Anh trai là Giang Chí A, em trai là Lê Chí H ở trên khu đất này.

Năm 2009, do tuổi cao nên bà Kh có nguyện vọng chia phần đất trên cho các Anh chị em trong gian đình thì mới biết Anh trai là Giang Chí A và chị dâu là Ân Kim P đứng tên toàn bộ nH1 và đất trên.

Sau khi mẹ bà làm đơn khiếu nại thì Ủy ban nhân dân huyện L ban Hành Quyết định số 3935/QĐ.UBH ngày 09/9/2010 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 và AĐ 943484 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 do ông Giang Chí A và bà Ân Kim P. Lý do thu hồi là do cấp giấy chưa đúng thủ tục theo quy định của pháp luật.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân Hàng, ý kiến của bà là Công ty Mcó trách nhiệm trả nợ cho ngân Hàng. Đối với hợp đồng thế chấp trong vụ án này thì bà không đồng ý vì tài sản thế chấp là của cha mẹ bà để lại. Hiện nay bà Kh (mẹ bà) còn sinh sống trên đất thế chấp, cha bà là ông Giang Xương đã mất 1976, tài sản này chưa chia thừa kế nhưng ông A và bà P được cấp giấy quyền sử dụng đất là bà không đồng ý, bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Kh.

Đối với yêu cầu của ngân Hàng về việc hủy Quyết định số 3935 ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L thì bà không đồng ý vì lý do đã nêu trên.

Theo bà được biết, trên đất thế chấp có những người sau đang sinh sống, gồm: Bà Lê Thị Kh, ông Giang Chí A, bà Ân Kim P, ông Lê Chí H, bà Tô Thị Thoại TR, cháu Lê Chí B, cháu Lê B V (bà TR, cháu B, cháu V là vợ con của ông H). Còn các ý kiến khác thì bà có cùng ý kiến với bà Giang Quế CH. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Quế H2 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị H1, ông Lê Chí H, bà Giang Quế Q. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Giang Chí C trình bày:

Khi cha của ông chết thì có để lại tài sản cho mẹ của ông là Lê Thị Kh diện tích đất hiện nay là 3.200m^2 tại thị trấn L. Ông đã có gian đình ở riêng, chỉ biết ông A có Hành vi chiếm đoạt tài sản như sau: Ông A được sự tin tưởng của bà Kh giao tất cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A quản lý. Sau một thời gian, gian đình ông A có mở cửa Hàng mua bán vật liệu xây dựng trên đất. Trong thời gian kinh doanh, ông A nói với bà Kh thiếu vốn kinh doanh nên bà Kh ủy quyền toàn bộ tài sản cho ông A thế chấp tại ngân Hàng. Cho đến nay là năm 2016 vẫn chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Kh đứng tên.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

Phần đất thửa số 108, tờ bản đồ số 54 (7-3), diện tích 3.270,5m^2 thị trấn L có nguồn gốc do vợ chồng bà Lê Thị Kh khai phảiá năm 1960. Ngày 04/4/2006, Ủy ban nhân dân thị trấn L có Tờ trình số 198/TTr-UBND v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.662m^2 loại đất ODT+CLN.

Ngày 09/5/2006, ông A và bà P được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSDĐ số AĐ 943483 thửa 108, tờ bản đồ số 54, diện tích 3.637,5m^2 và giấy CNQSDĐ AĐ 943484 thửa 109, tờ bản đồ 54, diện tích 24,5m^2, loại đất CLN.

Ngày 05/05/2009, UBND huyện L ban Hành Quyết định số 1298/QĐ-UBND v/v cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà ở (CNQSHN) cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P, diện tích nhà ở 231,8m^2 (theo giấy CNQSDĐ số AĐ 943483 cấp ngày 09/5/2006 thửa 108, tờ bản đồ 54).

Ngày 05/5/2009, UBND huyện L cấp giấy CNQSHN ở trên cho bà Lê Thị Kh, diện tích nhà ở 160,32m^2 (theo giấy CNQSDĐ số AĐ 943483 cấp ngày 09/5/2006 thửa 108, tờ bản đồ 54).

Đến cuối năm 2009 bà Kh do tuổi già sức yếu muốn làm thủ tục phân chia di sản thừa kế cho các con thì mới biết toàn bộ diện tích 3.662m^2 đất trên, hiện nay con trai bà là ông Giang Chí A và con dâu là Ân Kim P đã kê khai và được Ủy ban huyện cấp giấy CNQSDĐ. Sau đó, bà Kh có đơn gửi Ủy ban huyện, nội dung là đề nghị xem xét lại việc cấp giấy CNQSDĐ trên có đảm B theo quy định của pháp luật không.

Ngày 06/5/2010, Thanh trMện có văn bản yêu cầu phảiòng Tài nguyên và Môi trường huyện cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của ông A và bà P. Cùng ngày, Thanh trMện cũng có văn bản đề nghị phòng Quản lý đô thị huyện cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ ở trên cho ông A và bà P.

Ngày 24/6/2010, Thanh tra huyện làm việc với bà Kh, bà Kh cho biết nay do tuổi cao nên có nguyện vọng chia phần diện tích trên cho các con (bà có 03 con trai và 04 con gái) thì bà mới biết ông A bà P đã tự ý kê khai đăng ký xin cấp giấy CNQSDĐ toàn bộ diện tích 3.662m^2 trên mà không có sự đồng ý của bà. Bà đề nghị Ủy ban huyện xem xét lại việc cấp giấy CNQSDĐ cho con trai và con dâu có đúng theo quy định của pháp luật về đất đai không, nếu sai thì đề nghị thu hồi và cho bà làm đúng thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy CNQSDĐ và phân chia cho các con bà.

Quan kết quả thẩm tra, xác minh, Thanh tra huyện nhận thấy về trình tự cấp giấy CNQSDĐ cho ông A và bà P là chưa đảm B về các yếu tố pháp lý theo quy định của pháp luật về thừa kế. Nên căn cứ Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ về cấp giấy CNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền

với đất. Thanh tra huyện kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện ban Hành Quyết định thu hồi giấy CNQSDĐ số AĐ 943483 và số AĐ 943484 cấp ngày 09/5/2006 do ông Giang Chí A và bà Ân Kim P đứng tên, để cho các bên thỏa thuận xong hoặc có bản án, quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Ủy ban nhân dân thị trấn sẽ có trách nhiệm hướng dẫn các hộ kê khai đăng ký xin cấp giấy CNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật nhằm tránh việc tranh chấp, khiếu nại về sau.

Ngày 09/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện L ban Hành Quyết định số 3935/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy CNQSDĐ số AĐ 943483 và số AĐ 943484 cấp ngày 09/5/2006 do ông Giang Chí A và bà Ân Kim P đứng tên.

Thực hiện Quyết định số 3935 của Ủy ban huyện, phảiòng Tài nguyên môi trường đã mời ông A và bà P nhiều lần đến để yêu cầu giano nộp 02 giấy CNQSDĐ để thu hồi nhưng ông A và bà P chỉ hứa hẹn mà không giao nộp nên chưa thu hồi được 02 giấy CNQSDĐ này.

Về giấy CNQSDĐ số AĐ 943483 cấp ngày 09/5/2006 đang thế chấp tại Ngân Hàng N – chi nhánh huyện C, theo báo cáo của Thanh tra huyện thì trong quá trình thẩm tra xác minh việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông A và bà P thì phía bà Kh và vợ chồng ông A, bà P không cung cấp giấy tờ chứng cứ gì cho Thanh tra huyện thể hiện là đã thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân Hàng.

Như vậy, việc Ủy ban huyện ban Hành Quyết định 3935 là đúng quy định. Do đó, Ngân Hàng N khởi kiện yêu cầu hủy bỏ quyết định thu hồi giấy CNQSDĐ số AĐ 943483 cấp ngày 09/5/2006 do ông Giang Chí A và bà Ân Kim P đứng tên là không có cơ sở.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số Z tỉnh Đồng Nai đã được tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án tham gian tố tụng và cũng không gửi lời khai, ý kiến cho Tòa án.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp Hành pháp luật của đại diện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, riêng Phòng công chứng số Z chưa chấp Hành đúng.

Về đường lối giải quyết vụ án: Có đủ căn cứ xác định ngày 05/7/2010 Ngân Hàng nông nghiệp cho Công ty P (tên cũ của công ty M) vay tiền và ông A, bà P có thế chấp quyền sử dụng đất như đại diện Ngân Hàng trình bày.

Qúa trình thực hiện, Công ty P chỉ thanh toán được thời gian đầu, sau đó Ngân Hàng đã nhắc nhở nhiều lần nhưng công ty không thực hiện nữa. Vì vậy Ngân Hàng

khởi kiện đề nghị tuyên buộc Công ty M(tên cũ công ty P) phải trả nợ cho Ngân Hàng. Tuy giữa lời khai của bà P và ông H có mâu thuẫn với nhau trong việc số nợ trên của công ty Mhay của bà P. Căn cứ việc ngày 21/3/2011, Công ty P do bà P đại diện theo pháp luật thực hiện việc đổi tên THành Công ty M, bổ sung THành viên góp vốn là ông H, Công ty TNHH Tổ hợp Vina, công ty TNHH thương mại đầu tư địa ốc Vina, điều chỉnh tăng vốn điều lệ công ty, thay đổi người đại diện theo pháp luật của công ty từ bà Ân Kim P cho ông Dương Mạnh H. Do đó việc đổi tên công ty, bổ sung THành viên, tăng vốn điều lệ, thay đổi người đại diện không làm mất đi các quyền, nghĩa vụ của Công ty P, do đó Công ty Mphải tiếp tục thực hiện các NG vụ và được hưởng các quyền do Công ty P để lại. Trong trường hợp trên khi làm người đại diện cho Công ty Mthì ông Dương Mạnh H được quyền biết và phải biết các quyền và nghĩa vụ do công ty P để lại. Nên việc Ngân Hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Mthanh toán trả nợ là có căn cứ. Nên căn cứ Điều 688, 689 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 471, 474, 361, 362, 363, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên buộc Công ty Mcó nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân Hàng tổng số tiền 5.949.974.561 đồng (trong đó dư nợ gốc là 1.799.998.611 đồng, dư nợ lãi trong hạn 2.825.981.730 đồng, nợ lãi quá hạn 1.323.994.220 đồng tính đến ngày xét xử 26/4/2019) và lãi phảiát sinh theo hợp đồng cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp Công ty Mkhông thực hiện thanh toán, thanh toán không đầy đủ sẽ sử dụng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 108, tờ bản đồ 54 thị trấn L, huyện L phát mãi đảm bảo thi Hành án.

Đối với việc Ngân Hàng khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy quyết định Hành chính số 3935/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 của UBND huyện L "V/v thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do UBND huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P". Tòa án đã yêu cầu UBND huyện L cung cấp toàn bộ hồ sơ giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Kh để chứng minh cho việc ban Hành quyết định Hành chính là đúng quy định pháp luật, UBND huyện cung cấp hồ sơ giải quyết khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 108, tờ bản đồ số 54 thị trấn L chỉ duy nhất một biên bản làm việc ngày 24/6/2010 với bà Lê Thị Kh và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà P, trên cơ sở đó Thanh tra huyện L có báo cáo số 297 ngày 29/7/2010 đã có kết luận, đề nghị UBND huyện L ban Hành quyết định thu hồi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và bà P thửa 108, 109 tờ bản đồ số 54 thị trấn L, trong đó có thửa 108, tờ bản đồ 54 đang thế chấp cho Ngân Hàng. Tại bút lục 149 của hồ sơ thể hiện ngày 04/4/2006 bà Lê Thị Khánh có làm giấy ủy quyền cho tặng đất và nhà ở cho ông Giang Chí A, có xác nhận của ông Trịnh Văn Xuân – Phó chủ tịch UBND thị trấn L, nhưng trong đơn khiếu nại bà Kh trình bày không biết việc ông A, bà P kê khai đăng ký là không đúng. Việc giải quyết khiếu nại liên quan đến ông A, bà P và Ngân Hàng nhưng Thanh tra huyện chỉ làm việc một mình bà Kh đã đưa ra kết luận là thiếu chứng cứ, không khách quan, không đảm bảo đúng quy định

của pháp luật. Do đó quyết định số 3935/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 của UBND huyện L "V/v thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do UBND huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P" ban Hành thiếu căn cứ pháp luật. Vì vậy Ngân Hàng khởi kiện yêu cầu hủy 01 phần quyết định Hành chính số 3935/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 của UBND huyện L là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

Do đó hợp đồng thế chấp ngày 31/7/2009 giữa ông A, bà P và Ngân Hàng đảm B theo đúng quy định của pháp luật, nên yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kh yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp ngày 31/7/2009 giữa Ngân Hàng với ông A, bà P liên quan đến thửa 108, tờ bản đồ số 54 thị trấn L là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị Kh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phảiiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phảiiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Dương Mạnh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Giang Chí A, bà Ân Kim P, ông Lê Chí H, bà Tô Thị Thoại TR, bà Giang Quế Q, bà Lê Thị H1, ông Giang Chí C, bà Giang Quế H2, bà Giang Quế CH, Ủy ban nhân dân huyện L đều đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến Hành xét xử vắng mặt họ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số Z tỉnh Đồng Nai đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến Hành xét xử vắng mặt Phảiòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số LAV201002899 ngày 05/7/2010 giữa Ngân Hàng với Công ty P (đã đổi tên THành Công ty M) và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định Ngân Hàng có cho Công ty P vay 3.500.000.000 đồng là có thật. Về thời hạn vay, lãi suất vay, phảiương thức thanh toán như các đương sự trình bày là phù hợp tại hợp đồng tín dụng. Hợp đồng cho vay không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bên vay chỉ mới thanh toán cho Ngân Hàng được tổng số tiền là 1.814.622.841 đồng, trong đó: Số tiền gốc là: 1.700.000.000 đồng, số tiền lãi là 114.622.841 đồng. Nhận thấy, Hợp đồng tín dụng số LAV201002899 ngày 05/7/2010 thể hiện bên vay là Công ty P, theo Văn bản số 573/PĐKKD-KT ngày 17/5/2016 của Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin doanh nghiệp xác định: ngày 21/3/2011 Công ty P đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 01, đổi tên THành Công ty M. Căn cứ khoản 3 Điều 154 của Luật doanh nghiệp năm 2005 quy định: "Sau khi đăng ký kinh doanh, công ty được chuyển đổi chấm dứt tồn tại; công ty chuyển đổi được hưởng các quyền và lợi ích, chịu trách nhiệm về các khoản nợ

chưa thanh toán, hợp đồng lao động và nghĩa vụ tài sản khác của công ty được chuyển đổi". Trong trường hợp này ông H phải biết nghĩa vụ của Công ty P, vì không có quy định nào của pháp luật quy định về việc công ty được đổi tên không phải chịu nghĩa vụ của công ty cũ khi không biết về nghĩa vụ đó. Từ đó, cho thấy lời trình bày của ông H cho rằng ông không biết về số nợ của Công ty P nên Công ty Mkhông đồng ý trả nợ là không phù hợp và không có căn cứ. Như vậy, Công ty Mphải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân Hàng. Việc bên vay thực hiện trả tiền gốc và tiền lãi không đúng là đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân Hàng nên Ngân Hàng khởi kiện yêu cầu Công ty M(tên cũ là Công ty P) trả số tiền nợ là: 5.949.974.461 đồng (năm tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc là: 1.799.998.611 đồng, nợ lãi tính đến ngày 26/4/2019 là 4.149.975.850 đồng (Nợ lãi trong hạn là: 2.825.981.730 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.323.994.120 đồng) là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về tài sản thế chấp: Ngân Hàng đã giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LCP201000818 ngày 22/6/2010 nên không xem xét đối với các tài sản này nữa. Tài sản thế chấp còn lại là Quyền sử dụng đất 3.270,5m^2 thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 54 (7-3) thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P theo Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810 ngày 10/8/2010. Theo phụ lục này thì giá trị tài sản thế chấp này sẽ được bảo đảm cho khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số LAV201002899 ngày 05/7/2010. Xét việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L vào ngày 01/8/2009, thế chấp tài sản đúng chủ sở hữu, đúng trình tự thủ tục luật định. Hợp đồng thế chấp được ký kết theo đúng quy định tại các Điều 342, 343, 355 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có hiệu lực thi Hành đối với các bên. Tại điểm 1.4 Điều 1 của hợp đồng thế chấp số LCP200901088 thì bên B là ông Giang Chí A và bà Ân Kim P đã cam kết các tài sản thế chấp thuộc sở hữu của ông A bà P, được dùng để B đảm thực hiện nghĩa vụ dưới bất kỳ hình thức nào và không có tranh chấp. Theo Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định bên vay không có khả năng trả nợ thì Ngân Hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp này. Còn tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất, trong trường hợp giá trị quyền sử dụng đất đủ thanh toán nợ cho Ngân Hàng thì giá trị tài sản gắn liền với đất được trả lại cho chủ sở hữu là ông Giang Chí A và bà Ân Kim P, bà Lê Thị Kh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp.

[4] Xét việc Ngân Hàng yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3935/QĐ.UBH ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L. Tại đơn khởi kiện thì Ngân Hàng yêu cầu hủy toàn bộ quyết định này, tuy nhiên tại phảiiên tòa đại diện ngân Hàng đã thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu hủy một phần Quyết định 3935 về

việc thu hồi giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P, vì quyết định này thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là số AĐ 943483 và số AĐ 943484, mà tài sản thế chấp chỉ là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ngân Hàng là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Xét nội dung của Quyết định số 3935 là thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông A và bà P, hai giấy chứng nhận này là hai quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất tách bạch nhau, ông A và bà P chỉ thế chấp một quyền sử dụng đất nên ngân Hàng yêu cầu hủy một phần quyết định này là hợp lý. Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 đã được nhận định ở trên, tài sản thế chấp là bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông A và bà P nên căn cứ khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì Ngân Hàng nhận thế chấp tài sản là người thứ ban ngay tình nên được bảo vệ. Mặt khác, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà P thể hiện bà Kh có ký văn bản ủy quyền tặng cho đất và nhà ở cho cho ông A, có xác nhận của chính quyền địa phảiương nhưng trong đơn khiếu nại thì bà Kh lại trình bày là không biết ông A, bà P kê khai đăng ký là không đúng sự thật. Khi giải quyết khiếu nại của bà Kh thì Ủy ban nhân dân huyện L chỉ làm việc với bà Kh, không làm việc với Ngân Hàng, ông A, bà P là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Việc Ủy ban nhân dân huyện L cho rằng vào thời điểm năm 2009 Ủy ban huyện ủy quyền việc nhận đăng ký thế chấp cho Ủy ban nhân dân thị trấn L nên khi giải quyết khiếu nại của bà Kh và ban Hành Quyết định số 3935 thì Ủy ban không biết việc quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp tại Ngân Hàng, xét ý kiến này là không phảiù hợp vì Ủy ban nhân dân cấp huyện ủy quyền cho Ủy ban cấp xã thực hiện nhiệm vụ nên khi giải quyết khiếu nại của bà Kh thì Ủy ban nhân dân huyện L buộc phải biết việc quyền sử dụng đất đó đang được thế chấp. Cho thấy, việc Ủy ban nhân dân huyện L ban Hành Quyết định số 3935/QĐ.UBH ngày 09/9/2010 là trái pháp luật một phần đối với việc thu hồi giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483. Do đó, yêu cầu khởi kiện này của Ngân Hàng là có căn cứ chấp nhận, hủy một phần quyết định 3935 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483.

[5] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kh về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/07/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810/PL/HĐ ngày 10/8/2010: Xét hợp đồng thế chấp này là có giá trị pháp lý như đã được nhận định ở trên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kh.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng được chấp nhận nên Ngân Hàng không phải chịu, trả lại cho Ngân Hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp. Công ty Mphải chịu 113.949.974 đồng. Ủy ban nhân dân huyện L phải chịu 300.000 đồng. Mặc dù bà Kh là người cao tuổi nhưng bà Kh không có đơn đề nghị

miễn án phí nên bà Kh phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của bà không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phảií 200.000 đồng đã nộp. Bà Kh còn phải nộp tiếp 100.000 đồng.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L là phảiù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 34, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2, 3 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 3 Điều 154 của Luật doanh nghiệp 2005; khoản 2 Điều 138, các Điều 342, 343, 355 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng N đối với Công ty TNHH M (Tên cũ: Công ty TNHH P) về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy quyết định cá biệt". Buộc Công ty TNHH M (Tên cũ: Công ty TNHH P) có trách nhiệm thanh toán cho Ngân Hàng N số tiền là 5.949.974.461 đồng (năm tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc là: 1.799.998.611 đồng, nợ lãi là 4.149.975.850 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH M (Tên cũ: Công ty TNHH P) 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 tín dụng 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 cho vay thì lãi suất mà khách Hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân Hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phảiù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân Hàng cho vay.

Sau khi Công ty TNHH M(Tên cũ: Công ty TNHH P) thanh toán nợ xong, Ngân Hàng phải trả lại cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P.

Hủy một phần Quyết định số 3935/QĐ.UBH ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện L đối với việc thu hồi giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ

943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P.

Trường hợp Công ty TNHH M(Tên cũ: Công ty TNHH P) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân Hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi Hành án phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất 3.270,5m^2 thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 54 (7-3) thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 943483 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 09/5/2006 cho ông Giang Chí A và bà Ân Kim P theo Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/7/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810/PL/HĐ ngày 10/8/2010 để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Kh đối với Ngân Hàng N về việc "Tranh chấp hợp đồng thế chấp", cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số LCP200901088 ngày 31/07/2009 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100810/PL/HĐ ngày 10/8/2010 được ký giữa Ngân Hàng N (Chi nhánh C nay là chi nhánh huyện C Nam Đồng Nai) với ông Giang Chí A, bà Ân Kim P.

3. Về án phí: Ngân Hàng N không phải chịu, trả lại cho Ngân Hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.044.000 đồng theo biên lai thu số 09475 ngày 26/10/2012, 200.000 đồng theo biên lai thu số 007741 ngày 27/5/2014 và 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001018 ngày 24/12/2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện L. Công ty TNHH M (Tên cũ: Công ty TNHH P) phải chịu 113.949.974 đồng (Một trăm mười ban triệu chín trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi bốn đồng). Ủy ban nhân dân huyện L phải chịu 300.000 đồng. Bà Lê Thị Kh phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 007689 ngày 14/5/2014 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện L, bà Kh còn phải nộp tiếp 100.000 đồng.

Ngân Hàng N được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH M Vina, ông Giang Chí A, bà Ân Kim P, ông Lê Chí H, bà Tô Thị Thoại TR, bà Lê Thị Kh, bà Lê Thị H1, ông Giang Chí C, bà Giang Quế H2, bà Giang Quế Q, bà Giang Quế CH, Ủy ban nhân dân huyện L, Phòng Công chứng số Z tỉnh Đồng Nai được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, 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, 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND H.L;
- Chi cục THADS H.L;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- TAD T.Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

Trần Thị Thanh Hoa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phảián- Chủ tọa phảiiên tòa**

Trần Thị Thanh Hoa