

Bản án số: 09/2023/KDTM-PT.

Ngày: 19/9/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang, ông Nguyễn Việt Hùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Bà Lương Thanh Hảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/9/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLPT- KDTM ngày 12/6/2023 về việc “ TrA chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doA thương mại sự sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 13/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2023/QĐ-PT ngày 9/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2023/QĐ-PT ngày 28/8/2023 giữa:

I. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt N.

Địa chỉ: Số 191, phố Bà Tr, phường Lê Đại H, quân Hai Bà Tr, thành phố Hà N

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện được ủy quyền:

- Ông Phan Văn L - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ.

- Bà Phạm Thị N - Giám đốc xử lý nợ

Theo quyết định số 1653/QĐ -TCB ngày 27/9/2012 của chủ tịch Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng.

- Ông Phạm Viết Th, bà Nguyễn Thị H; ông Hoàng Đức H; bà Hoàng Thị Ph - chức vụ: chuyên viên xử lý nợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N (theo giấy ủy quyền số 292-03/2022/UQ-TCB ngày 04/5/2022)

(Ông Phạm Viết Th có mặt, bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Đức H, bà Hoàng Thị Ph vắng mặt)

II. Bị đơn: Công ty TNHH Phú Gia Kh.

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Khiếu Ngọc Hoàng - Giám đốc công ty TNHH Phú Gia Kh; Số CMND: 1213711161 do công an tỉnh B cấp ngày 18/5/2010; Địa chỉ: Thôn Hoàn Sơn, xã Phi Mô, nay là Tổ dân phố Hoàn Sơn, thị trấn Vôi, huyện Lạng G, tỉnh B(Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

+ Luật sư Trương Quốc Hòe - văn phòng luật sư INTERLA - Đoàn luật sư thành phố Hà N. Điện thoại: 0982169599. Địa chỉ: Số nhà 21, ngõ 259 Phố Vọng, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Tr, thành phố Hà N. (vắng mặt)

+ Luật sư Nguyễn Văn Dũng – Công ty Luật TNHH Một thành viên Bảo Hiến. Địa chỉ: Tổ dân phố Hương, thị trấn Tân An, huyện Yên Dũng, tỉnh B (Có mặt)

III. Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Khiếu Ngọc Hoàng, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2. Chị Ngô Thị Hường, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3. Ông Khiếu Văn KH, sinh năm 1959 (vắng mặt)

4. Bà Hoàng Thị Yên, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Hoàn Sơn, thị trấn Vôi, huyện Lạng G, tỉnh B

5. A Khiếu Lê Văn, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 87, phố Lĩnh Nam, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà N

6. Ông Hoàng Văn Hò, sinh năm 1965 (vắng mặt)

7. Bà Hoàng Thị Liễu, sinh năm 1967 (vắng mặt)

8. A Hoàng Văn Lãm, sinh năm 1989 (vắng mặt)

9. Bà Khiếu Thị Hiền, sinh năm 1933 (vắng mặt)

10. A Hoàng Văn Lộc, sinh năm 1987 (vắng mặt)

11. Chị Hà Thị ThA, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Hoàn Sơn, thị trấn Vôi, huyện Lạng G, tỉnh B.

12. A Vi Văn Quyết, sinh năm 1981 (vắng mặt)

13. Chị Tăng Thị Hạnh, sinh năm 1981 (vắng mặt)

14. A Vi Văn Phú, sinh năm: 2000 (vắng mặt)

15. Chị Vi Thị Dung, sinh năm: 2006 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B

16. A Tăng Văn Sinh, sinh năm 1974 (vắng mặt)

17. Chị Trương Thị Hà, sinh năm 1978 (Có mặt)

18. Tăng Văn Trường, sinh năm 2001(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B

19. Bà Trương Thị Hù, sinh năm: 1939. Chết ngày 28/6/2019. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trương Thị Hù gồm: 1. A Tăng Văn Sinh, sinh năm 1974. Địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B(vắng mặt); 2. Bà

Tăng Thị Mạ, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn Chùa; xã Huyền Sơn; huyện Lục Nam; tỉnh B (vắng mặt); 3. Ông Tăng Văn Bảo, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B (vắng mặt); 4. Bà Tăng Thị Bé, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp Tân Tịch, xã Tịnh Thới, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt); 5. Chị Tăng Thị Hương, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn Hương 6, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B (vắng mặt); 6. Chị Tăng Thị Mai, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B(vắng mặt); 7. Chị Tăng Thị Thom, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn Hồ Vầu, xã Tân Hưng, huyện Lạng G, tỉnh B (vắng mặt); 8. A Tăng Văn Phúc, sinh năm 1987; Địa chỉ: Chợ Kép, thị trấn Kép, huyện Lạng G, tỉnh B(vắng mặt); 9. Chị Tăng Thị Thu Thảo, sinh năm 1998 (vắng mặt); 10. Chị Tăng Thị Thu Huyền, sinh năm 2000 (vắng mặt); 11. Chị Tăng Thị Thu Trang, sinh năm 2002 (vắng mặt); 12. Bà Phan Thị Tuyết, sinh năm 1965 (tên gọi khác: Phan Thị Thu). Điều cư trú: Thôn Liên Hà 2, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

20. Ông Vi Văn Bình, sinh năm 1953(vắng mặt)

21. Chị Vi Thị Quyên, sinh năm 1975 (vắng mặt)

22. Chị Vi Thị Kiêm, sinh năm 1977 (vắng mặt)

23. A Vi Văn Định, sinh năm 1983 (vắng mặt)

24. Chị Nguyễn Thị Huệ, sinh năm: 1987(vắng mặt)

25. A Vũ Văn ThA, sinh năm 1975(vắng mặt)

Điều cư trú: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B

26. Bà Tăng Thị Dương, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Dĩnh Cầu, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng G, tỉnh B

27. Bà Thân Thị Liễu, sinh năm 1959 (vắng mặt)

28. A Nguyễn Văn Tân, sinh năm 1981 (vắng mặt)

29. A Nguyễn Văn Tiến, sinh năm 1980 (vắng mặt)

30. Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Điều cư trú: Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B

31. Ông Thân Văn Thắng, sinh năm 1962 (Có mặt)

32. Bà Nguyễn Thị Bích, sinh năm 1962 (Có mặt)

33. A Thân Đức Thành, sinh năm 1984 (Có mặt)

34. Chị Nguyễn Thị Phụng, sinh năm 1986 (vắng mặt)

35. A Thân Văn Huy, sinh năm 1989 (vắng mặt)

36. Chị Hà Thị Ly, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B

37. Ông Đào Hữu Nhâm, sinh năm 1960 (có mặt)

38. Bà Thân Thị Hào, sinh năm 1963 (vắng mặt)

39. A Đào Hữu Dương, sinh năm 1991 (có mặt)

40. Chị Đàm Thị Thảo, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B

41. Ông Dương Ngô Kim, sinh năm: 1959 (vắng mặt)

42. Ông Dương Ngọc Thạch, sinh năm 1955(vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Sông Cùng, xã Tân Hưng, huyện Lạng G, tỉnh B

43. Văn phòng công chứng Thiên Long (nay là Văn phòng công chứng Vương Thu Huyền)

Địa chỉ: Số 14, đường Hoàng Văn Thụ, thành phố B, tỉnh B

Do bà Vương Thu Huyền – Trưởng Văn phòng công chứng đại diện theo pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt).

44. Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng Nga

Địa chỉ: thị trấn Thắng, huyện Hiệp H, tỉnh B

Do bà Hoàng Thị Hồng Nga - Trưởng Văn phòng công chứng đại diện theo pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt).

45. UBND thị trấn Vôi, huyện Lạng G do ông Nguyễn Văn Minh – Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt).

46. UBND xã Hương S, huyện Lạng G do ông Vũ Văn Bảo – Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

* Người đại diện theo ủy quyền của ông Khiếu Văn KH, bà Hoàng Thị Yên, Bà Thân Thị Liễu, bà Thân Thị Hào, ông Hoàng Văn Hò, bà Hoàng Thị Liễu: Bà Tạ Thị Quyên, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Thôn Minh Đức, xã Trí Yên, huyện Yên Dũng, tỉnh B (vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Tiến, Thân Đức Thành, Đào Hữu Đương, Hoàng Văn Lộc, Trương Thị Hà, Vi Văn Định: Luật sư Phan Văn Tiền (Có mặt); Luật sư Nguyễn Thị Ngọc A (vắng mặt) - Thuộc văn phòng luật sư Phan Tiền và cộng sự; Địa chỉ: Số 87 đường Nguyễn Đình Chính, phường Thọ Xương, thành phố B, tỉnh B.

*** Người kháng cáo:**

- Công ty TNHH Phú Gia Kh là bị đơn.

- A Nguyễn Văn Tiến, A Thân Đức Thành, ông Đào Hữu Nhâm là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2013 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt N trình bày:

Ngày 15/6/2011, Công ty trách nhiệm hữu hạn (viết tắt TNHH) Phú Gia Kh và Ngân hàng thương mại cổ phần (viết tắt TMCP) Kỹ thương Việt N đã cùng ký kết hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 65-11/HĐHMTD/SME-DN/TCB Lạng Sơn với các khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ như sau:

1. Khế ước 66-11.11, ngày giải ngân 08/12/2011, ngày đến hạn 08/6/2012, dư nợ gốc 600.000.000 đồng, lãi suất 22%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 238.896.961 đồng.

2. Khế ước 66-11.12, ngày giải ngân 21/12/2011, ngày đến hạn 15/6/2012, dư nợ gốc 700.000.000 đồng, lãi suất 21.5%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 264.393.357 đồng.

3. Khế ước 66-11.13, ngày giải ngân 22/12/2011, ngày đến hạn 15/6/2012, dư nợ gốc 700.000.000 đồng, lãi suất 21.5%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 263.825.870 đồng.

4. Khế ước 66-11.44, ngày giải ngân 05/01/2012, ngày đến hạn 05/6/2012, dư nợ gốc 80.000.000 đồng, lãi suất 22%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 30.250.958 đồng.

5. Khế ước 66-11.15, ngày giải ngân 12/01/2012, ngày đến hạn 12/6/2012, dư nợ gốc 600.000.000 đồng, lãi suất 22%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 236.655.283 đồng.

6. Khế ước 66-11.66, ngày giải ngân 06/3/2012, ngày đến hạn 06/9/2012, dư nợ gốc 1.300.000.000 đồng, lãi suất 22%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 475.529.918 đồng.

7. Khế ước 66-11.17, ngày giải ngân 08/3/2012, ngày đến hạn 08/9/2012, dư nợ gốc 240.000.000 đồng, lãi suất 22%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 93.075.211 đồng.

8. Khế ước 66-11.18, ngày giải ngân 29/3/2012, ngày đến hạn 29/9/2012, dư nợ gốc 300.000.000 đồng, lãi suất 21.5%/năm, nợ lãi tạm tính đến ngày 18/7/2013 là 107.476.170 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N và các hộ bà Trương Thị Hù, bà Tăng Thị Hạnh và ông Vi Văn Quyết, hộ ông Khiếu Văn Ph, hộ ông Khiếu Văn KH, hộ ông Vi Văn Bình và bà Tăng Thị Đương; bà Thân Thị Liễu; ông Thân Văn Thắng và bà Nguyễn Thị Bích, ông Thân Văn Thúc và bà Thân Thị Hào; ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào; hộ ông Hoàng Văn Hò đã ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất sau:

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng 343/2011/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và hộ bà Trương Thị Hù tại phòng công chứng Thăng Long. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 87, diện tích 3842,9m², mục đích sử dụng đất ở và đất vườn tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Tài sản gắn liền đất là nhà ở 01 tầng, diện tích xây dựng 120m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W099454, vào sổ cấp GCN số 00266/QSĐĐ/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002 do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ bà Trương Thị Hù.

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng 334/2011/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và bà Tăng Thị Hạnh, ông Vi Văn Quyết tại phòng công chứng Thăng Long. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 78, tờ bản đồ số 87, diện tích 244,6m², loại đất ở tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ240215, vào sổ cấp GCN số 02594/QSDĐ/2394/QĐ-CT do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ ông Vi Văn Quyết ngày 17/11/2003.

+ Hợp đồng thế chấp số chứng thực 110, quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐ ngày 10/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và hộ ông Khiếu Văn Ph tại Ủy ban nhân dân xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 3, diện tích 270,9m², loại đất ở tại xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ247982, vào sổ cấp GCN số 00806/QSDĐ/QĐ3088/QĐ-CT (H) do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ ông Khiếu Văn Ph ngày 22/12/2003. Tài sản gắn liền đất: Nhà 2 tầng, kết cấu bê tông thép, xây dựng năm 2010.

+ Hợp đồng thế chấp số chứng thực 109, quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐ ngày 10/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và hộ ông Khiếu Văn KH tại UBND xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, diện tích 300,7m², loại đất ở, tại thôn Hoàn Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ249300, vào sổ cấp GCN số H02315/10/2006/QĐ-UBND do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ ông Khiếu Văn KH ngày 23/01/2006.

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng 797/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Vi Văn Bình, bà Tăng Thị Dương tại phòng công chứng số 1 tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, diện tích 3.625.5m², trong đó đất ở 720m² và 2905,5m² đất vườn tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W099416, vào sổ cấp GCN số 0024.QSDĐ/495/QĐ/CT do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ ông Vi Văn Bình ngày 07/6/2002.

+ Hợp đồng thế chấp số chứng thực 627/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và bà Thân Thị Liễu tại phòng công chứng số 1, tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, diện tích 221,2m², loại đất ở tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD110179, vào sổ cấp GCN số H02131/QĐ số 118/QĐ-UB do UBND thành phố B cấp cho bà Thân Thị Liễu ngày 10/10/2005.

+ Hợp đồng thế chấp số 84-11, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Thân Văn Thăng, bà

Nguyễn Thị Bích tại phòng công chứng số 1, tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 75, diện tích 149,5m², trong đó có 62m² đất ở và 87,5m² đất trồng cây lâu năm tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD310010, vào sổ cấp GCN số H00227-QĐ số 50/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp cho ông Thân Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Bích ngày 07/01/2011.

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng 698/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Thân Văn Thúc, bà Thân Thị Hảo tại phòng công chứng số 1, tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 75, diện tích 320,7m², trong đó đất ở 71,2m² và đất trồng cây lâu năm 249,5m², tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03290/QĐ số 563/QĐ-UBND QH-T79 do UBND thành phố B cấp cho ông Thân Văn Thúc, bà Thân Thị Hảo ngày 25/6/2008.

+ Hợp đồng thế chấp số 795/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào tại phòng công chứng số 1, tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 76, diện tích 261,2m², trong đó đất ở 139,4m² và đất trồng cây lâu năm 121,8m² tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH034312, vào sổ cấp GCN QSDĐ số H02907/QĐ số 311/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp cho ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào ngày 24/11/2006.

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng 799/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và hộ ông Hoàng Văn Hò tại phòng công chứng số 1 tỉnh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.525,8m², trong đó đất ở 300m² và 1.225,8m² đất vườn tại xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ247875, vào sổ cấp GCN số 00699.QSDĐ/QDD3088/CT(H) do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ ông Hoàng Văn Hò ngày 22/12/2003.

Do Công ty TNHH Phú Gia Kh không thực hiện trả nợ như cam kết, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc công ty TNHH Phú Gia Kh thA toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N số tiền nợ gốc 4.520.000.000 (bốn tỷ năm trăm hai mươi Tr) đồng; nợ lãi tạm tính đến hết ngày 18/7/2013 là 1.710.103.728 (một tỷ, bảy trăm mười Tr, một trăm linh ba nghìn, bảy trăm hai mươi tám) đồng.

2. Buộc công ty TNHH Phú Gia Kh thA toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi quá hạn, lãi phạt tại hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 65-

11/HĐHMTD/SME-DN/TCB Lạng Sơn ngày 15/6/2011 kể từ ngày 19/7/2013 cho đến khi thA toán xong khoản nợ.

3. Buộc công ty TNHH Phú Gia Kh phải thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký, theo đó công ty TNHH Phú Gia Kh phải thA toán, bồi thường toàn bộ án phí, chi phí thuê luật sư, chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, phí thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án và các chi phí khác trong quá trình ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N khởi kiện, thi hành án mà Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N phải chi trả.

4. Chấp thuận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, bao gồm các tài sản thế chấp đã được ký kết hợp đồng thế chấp trên. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thA toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Phú Gia Kh đối với Ngân hàng, nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thA toán hết khoản nợ thì công ty TNHH Phú Gia Kh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N vẫn giữ nguyên yêu cầu Công ty TNHH Phú Gia Kh phải thA toán trả cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt và yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng đã ký kết với các hộ bà Trương Thị Hù, bà Tăng Thị Hạnh và ông Vi Văn Quyết, hộ ông Khiếu Văn KH, hộ ông Vi Văn Bình và bà Tăng Thị Dương; bà Thân Thị Liễu; ông Thân Văn Thắng và bà Nguyễn Thị Bích, ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào; hộ ông Hoàng Văn Hò để thu hồi nợ. Đối với tài sản thế chấp của hộ ông Khiếu Văn Ph, hộ ông Thân Văn Thức, Ngân hàng rút yêu cầu xử lý tài sản trên và rút yêu cầu thứ ba đã nêu trong đơn khởi kiện.

Đại diện bị đơn Công ty TNHH Phú Gia Kh do ông Khiếu Ngọc Hoàng – Chức vụ giám đốc là đại diện theo pháp luật tại bản tự khai ngày 18/02/2014 và các lời khai tiếp theo trình bày: Năm 2011 công ty ông có ký hợp đồng vay tiền Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N với số tiền là 4.520.000.000 đồng và thế chấp 10 tài sản cho Ngân hàng. Do công ty làm ăn thua lỗ, do khủng hoảng thị trường, các khách hàng đối tác nợ nần không đòi được nên dẫn đến công ty khó khăn, không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N. Nay Ngân hàng khởi kiện, Công ty TNHH Phú Gia Kh nhất trí cùng hợp tác với Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng có Ph án kèm theo. Tuy nhiên, ông thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về cách tính lãi suất chưa rõ ràng. Công ty TNHH Phú Gia Kh đồng ý trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N số tiền gốc và lãi suất trong hạn chưa trả. Về lãi suất quá hạn ông không đồng ý. Công ty TNHH Phú Gia

Kh chỉ đồng ý trả lãi suất quá hạn theo quy định của pháp luật không vượt quá 20%/năm, còn phần vượt quá 20%/năm ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N tính công ty không đồng ý trả.

*** Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:**

+ A Vi Văn Quyết tại bản tự khai ngày 13/01/2014 và các lời khai tiếp theo trình bày: A là thành viên góp vốn của công ty TNHH Phú Gia Kh do ông Khiếu Ngọc Hoàng làm giám đốc. Năm 2011 công ty có vay của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N số tiền 4.520.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm hai mươi Tr đồng) gốc. Do công ty làm ăn gặp nhiều rủi ro nên thua lỗ, công ty sẽ có trách nhiệm trả dần cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N. Số tiền công ty TNHH Phú Gia Kh vay có thể chấp bằng sổ đỏ của người nhà trong gia đình A và gia đình A Khiếu Ngọc Hoàng. Ngày 08/3/2011 A và Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 87, diện tích 244,6m² đất ở tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ240215 do UBND Lạng G cấp ngày 17/11/2003 cho hộ gia đình A. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng Thăng Long, tỉnh B do công chứng viên Đỗ Đình Tụng thực hiện. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng chỉ có A và vợ là Tăng Thị Hạnh tham gia giao dịch ký kết, các con Vi Văn Phú, sinh năm 2000 và Vi Thị Dung, sinh năm 2006 không có chữ ký của người đại diện theo pháp luật ký vào hợp đồng thế chấp, ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của các con A. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 27C/11/HĐTC-BDS/TCB, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình A.

+ Chị Tăng Thị Hạnh tại bản tự khai ngày 21/5/2014 trình bày: Chị là vợ của A Vi Văn Quyết. A Khiếu Ngọc Hoàng thành lập công ty TNHH Phú Gia Kh do A Hoàng làm giám đốc, chồng chị có góp vốn thành lập công ty hay không chị không biết. A Quyết có mang sổ bìa đỏ đất ở của vợ chồng chị để vay vốn và hiện nay diện tích đất ở của vợ chồng chị vẫn nằm trong diện tích đất ở thuộc sổ bìa đỏ mang tên ông Vi Văn Bình và bà Tăng Thị Dương. Nay Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N khởi kiện công ty TNHH Phú Gia Kh, chị không có liên quan gì. Chị xin được vắng mặt trong quá trình H giải và phiên tòa xét xử vụ kiện.

+ Ông Vi Văn Bình tại bản tự khai ngày 21/5/2014 và các lời khai tiếp theo trình bày: Ngày 31/8/2011 ông và Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N tiến hành ký kết “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất” tại phòng công chứng số 1 tỉnh B do công chứng viên Hoàng Thị Hồng Nga thực hiện. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, diện tích 3625,5m², trong đó có 720m² đất thổ cư và 2905,5m² đất vườn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W099416 do UBND huyện Lạng G cấp ngày 07/6/2002. Khi ký kết hợp đồng chỉ có ông và bà Tăng Thị Dương, sinh năm

1963 là vợ tham gia ký kết, còn con là Nguyễn Mai Thương, sinh năm 2000 không có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền ký vào hợp đồng thế chấp trên. Những sai sót trong hợp đồng thế chấp đã vi phạm quy định của pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình. Ông đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66E-11/HĐTC-BDS/TCB ký giữa gia đình ông với Ngân hàng đồng thời trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

+ Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/4/2022 bà Tăng Thị Dương trình bày: Bà kết hôn với ông Vi Văn Bình năm 2009, đăng ký kết hôn tại UBND xã Hương S, huyện Lạng G. Trước khi kết hôn, ông Bình đã có tài sản riêng là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, trên đất có ngôi nhà cấp bốn lợp ngói, còn công trình phụ, cây cối lâm lộc chưa có gì. Sau khi kết hôn, bà và ông Bình có xây dựng được một ngôi nhà cấp bốn ba gian, lợp Proximăng và dãy công trình phụ chăn nuôi, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh ngay công vào. Năm 2011, A Quyết nhờ bà và ông Bình ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng. Bà xác nhận chữ ký tại hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng do Ngân hàng cung cấp là của bà và ông Bình. Bà và ông Bình chỉ thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh, không phải là người vay. Năm 2018, bà và ông Bình ly hôn, hai bên không giải quyết về tài sản. Mọi tài sản bà có công sức tạo lập, bà để lại hết cho ông Bình, không yêu cầu phân chia. Nếu công ty TNHH Phú Gia Kh không thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng, đối với những tài sản liên quan đến bà, Tòa án cứ xem xét theo quy định của pháp luật và Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mại tài sản đó, bà không có yêu cầu độc lập và đề nghị cho vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+Bà Thân Thị Hào – sinh năm: 1963 tại bản tự khai ngày 26/5/2014 trình bày: Khoảng tháng 7 năm 2011 ông Thân Văn Thức đề nghị vợ chồng bà cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng vay tiền để làm ăn kinh doanh, vợ chồng bà đồng ý và không yêu cầu ông Thức ký nhận giấy tờ gì. Ngày 31/8/2011, A Khiếu Ngọc Hoàng cùng vợ chồng ông Thức, bà Hào đến gia đình bà và bảo vợ chồng bà đến Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N để ký vào các văn bản, giấy tờ trong đó có hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, lúc này vợ chồng bà mới biết ông Thức có đầu tư kinh doanh với A Khiếu Ngọc Hoàng là giám đốc công ty TNHH Phú Gia Kh, vợ chồng bà đồng ý và đã ký tên vào các văn bản của Ngân hàng. Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N khởi kiện, bà đề nghị để vợ chồng bà tự thỏa thuận với ông Thức, A Hoàng trên cơ sở tình cảm. Vợ chồng bà sẽ có mặt tại TAND huyện Lạng G để tham gia phiên H giải cũng như phiên tòa. Tại bản tự khai trên, ông Đào Hữu Nhâm - chồng bà Thân Thị Hào trình bày đồng ý với nội dung, quan điểm của bà Hào và không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 13/6/2014, bà Tạ Thị Quyên là đại diện theo ủy quyền của bà Thân Thị Hào xác nhận bà Hào có dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 034312 do UBND thành phố B cấp ngày 24/11/2006 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 76, diện tích 261,2m², trong đó có 139,4m² đất ở; 121,8m² đất trồng cây lâu năm tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B thế chấp tại Ngân hàng, bảo đảm cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Ngày 31/8/2011 bà Hào và Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh B, do công chứng viên Hoàng Thị Hồng Nga thực hiện. Đây là tài sản chung của vợ chồng bà Hào và con trai Đào Hữu Dương, tại hợp đồng không có chữ ký của A Dương, do đó đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của A Dương. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66C-11/HĐTC-BDS/TCB ký kết giữa gia đình bà Hào với Ngân hàng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Hào.

+Tại bản tự khai ngày 13/6/2014, bà Tạ Thị Quyên trình bày: Bà là đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Hò, sinh năm 1965, số CMND 121039557 do công an tỉnh B cấp ngày 09/11/2004 hộ khẩu thôn Hoành Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B theo giấy ủy quyền số 626/2014/HĐGD ngày 30/5/2014 tại văn phòng công chứng Thiên Long. Xác nhận ngày 31/8/2011 ông Hò và Ngân hàng ký kết “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B, do công chứng viên Hoàng Thị Hồng Nga thực hiện. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 182, tờ bản đồ số 3, diện tích 1525,8m² tại xã Phi Mô huyện Lạng G, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ247875 do UBND huyện Lạng G, tỉnh B cấp ngày 22/12/2003, bảo đảm cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Khi ký kết hợp đồng thế chấp, chỉ có ông Hò, bà Hoàng Thị Liễu, sinh năm 1967, A Hoàng Văn Lãm, sinh năm 1989 tham gia ký kết, con trai ông Hò là Hoàng Văn Lộc, sinh năm 1987 không được tham gia ký kết, không được thông báo thông tin về việc ký kết hợp đồng thế chấp trên, như vậy đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của A Lộc. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66D-11/HĐTC-BDS/TCB giữa ông Hò và Ngân hàng đồng thời trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Hò.

+Tại bản tự khai ngày 13/6/2014, bà Tạ Thị Quyên trình bày: Bà là đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Yên, sinh ngày 06/9/1963 trú tại Phi Mô, Lạng G, B số CMND 121039576, do công an tỉnh B cấp ngày 18/6/2011 theo giấy ủy quyền số 626/2014/HĐGD ngày 30/5/2014 tại văn phòng công chứng Thiên Long. Bà Yên có dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 03, diện tích là 300,7m², tại thôn Hoành Sơn, xã Phi mô, huyện Lạng G, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 429300, vào sổ cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02315/10/2006/QĐ-UBND ngày 23/01/2006 để thế chấp tại Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Ngày 10/6/2011 bà Yên và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và chứng thực tại UBND xã Phi Mô, huyện Lạng G. Tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng thế chấp có một số vi phạm pháp luật như thẩm quyền chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (áp dụng đối với tài sản thế chấp là bất động sản) tại thời điểm trên đã được chuyển giao cho các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện. Đề nghị tòa tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Yên và Ngân hàng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Yên.

+Tại bản tự khai ngày 13/6/2014, bà Tạ Thị Quyên trình bày: Bà là đại diện theo ủy quyền của bà Thân Thị Liễu, sinh năm 1959 trú tại Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, số CMND 120277557 do công an tỉnh B cấp ngày 21/6/2011 theo giấy ủy quyền số 626/2014/HĐGD ngày 30/5/2014 tại văn phòng công chứng Thiên Long. Ngày 24/6/2011 bà Liễu và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B, do công chứng viên Đặng Thị Quyên thực hiện. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, diện tích là 221,2m² đất ở tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 110179, do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005, thế chấp tại Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp chỉ có bà Liễu tham gia và ký tên, các con của bà Liễu là Nguyễn Văn Tiến, sinh năm 1980, Nguyễn Văn Tân, sinh năm: 1981 và chị Nguyễn Thị Linh, sinh năm 1983 không được tham gia ký kết, như vậy đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Đề nghị Tòa tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 66A-11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 24/6/2014 giữa bà Liễu và Ngân hàng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Liễu.

+Tại bản tự khai ngày 26/5/2014, ông Thân Văn Thức trình bày: Giữa gia đình ông và A Khiếu Ngọc Hoàng có quan hệ họ hàng với nhau. Ông có mượn sổ bìa đỏ của gia đình ông Nhâm và bà Hào; Gia đình ông Thân Văn Thăng và bà Nguyễn Thị Bích; Bà Thân Thị Liễu và sổ bìa đỏ của gia đình ông. Sau khi mượn sổ của các gia đình trên ông đã giao cho A Khiếu Ngọc Hoàng để thế chấp Ngân hàng vay tiền làm vốn đầu tư kinh doanh. A Hoàng phải có trách nhiệm thanh toán với ngân hàng để mang sổ bìa đỏ về trả cho các gia đình.

+Tại bản tự khai ngày 13/6/2014, bà Tạ Thị Quyên trình bày: Bà là người đại diện theo ủy quyền của bà Thân Thị Hào, CMND số 121635663 do công an tỉnh B cấp ngày 7/8/2003, hộ khẩu thường trú thôn Phúc Hạ, xã song Mai, thành phố B, tỉnh B theo giấy ủy quyền số 626/2014/HĐGD ngày 30/5/2014. Ngày 18/7/2011 bà Hào và Ngân hàng kỹ thương đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền trên đất được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B do công chứng viên Đặng Thị Quyền thực hiện. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 05, tờ bản đồ số 75, diện tích 320,7m² tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM960429 do UBND thành phố B cấp ngày 25/6/2008, đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng thế chấp có vi phạm pháp luật, bố bà Hảo là ông Thân Văn Cúc, sinh năm: 1927 và con Thân Đức A, sinh năm 1994; Thân Ngọc Dũng, sinh năm 1988 không được ký kết và thông báo bất cứ thông tin gì. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp A Dũng đã xuất cảnh đi nước ngoài. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 81-11/HĐTC-BDS/TCB-LSN, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Hảo.

+Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/6/2014 chị Hoàng Thị Chúc trình bày: Chồng chị là Khiếu Văn Ph hiện không có mặt tại địa Ph, từ năm 2011 đến nay chị không có thông tin gì của A Ph, chị không biết A Ph hiện ở đâu. Việc A Hoàng vay tiền của Ngân hàng và có thế chấp nhà đất của gia đình chị ở thôn Hoàn Sơn, xã Phi Mô chị không được biết và không ký vào hợp đồng bảo lãnh, thế chấp. Chữ ký trong hợp đồng bảo lãnh, thế chấp không phải chữ ký của chị vì lúc đó chị đi lao động, xuất khẩu. Chị không yêu cầu giám định, không khai, không nhận bất cứ giấy tờ, tài liệu gì của Tòa án. A Hoàng sẽ tự lo liệu, giải quyết hết mọi việc.

Tại công văn số 7241/A72 –P4 ngày 23/7/2014 của Cục quản lý xuất nhập cảnh – Bộ Công an xác nhận A Khiếu Hữu Tiến, sinh ngày 11/01/1991 đã xuất cảnh ngày 21/02/2013 qua cửa khẩu sân bay quốc tế Nội Bài, hiện chưa thấy thông tin nhập cảnh. Ngày 05/8/2014 Tòa án nhân dân huyện Lạng G có quyết định số 01/2014/QĐST-KDTM chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh B để giải quyết theo thẩm quyền. Tòa án nhân dân tỉnh B đã thụ lý vụ án số 10/TB- TLVA ngày 18/10/2014. Ngày 08/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh B có quyết định số 02/2019/QĐST-KDTM chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lạng G giải quyết, lý do Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến xử lý các tài sản bảo đảm của hộ ông Khiếu Văn Ph (bố A Khiếu Hữu Tiến) và của ông Thân Văn Thúc và bà Thân Thị Hảo (bố, mẹ A Thân Ngọc Dũng). Tòa án nhân dân huyện Lạng G đã thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/TB-TLVA ngày 29/8/2019; Ngày 30/11/2019 ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 01/2019/QĐST-KDTM; Ngày 18/02/2022 ra quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 03/2022/QĐST-KDTM.

Quá trình giải quyết vụ án, kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ như sau:

- Chị Tăng Thị Mai tại biên bản ghi lời khai ngày 23/9/2019 trình bày: Chị là con gái của bà Trương Thị Hù, sinh năm 1949, bà Hù đã chết ngày 28/6/2019, bố chị là ông Tăng Văn Tâm đã chết từ năm 1978. Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 87 ở

thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận QSDĐ số W099454 ngày 07/6/2002 cho hộ bà Trương Thị Hù. Nguồn gốc thửa đất là do bố, mẹ chị tạo lập, khi các A, chị em trong gia đình chị lớn lên xây dựng gia đình rồi ra ở riêng, A Sinh ở cùng mẹ nên được gia đình thống nhất cho A Sinh thừa đất trên, ngôi nhà và tài sản trên đất do A Sinh làm. Nay mẹ chị chết, tài sản vẫn do vợ chồng A Sinh quản lý, sử dụng. Sau khi mẹ chị chết, A chị em trong gia đình chưa làm thủ tục phân chia thừa kế. Chị không đồng ý phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thA toán khoản nợ của công ty TNHH Phú Gia Kh.

- A Tăng Văn Sinh tại biên bản ghi lời khai ngày 11/11/2019 trình bày: A là con trai của bà Hù và ông Tăng Văn Tâm. Thửa đất bà Hù ký thế chấp là tài sản chung của gia đình A, không phải của riêng bà Hù. Ngôi nhà trên đất là do A xây dựng năm 1996. A xác nhận đã cùng mẹ A là bà Hù đến UBND xã Hương S ký hợp đồng ủy quyền để cho mẹ A ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Tại thời điểm đó, vợ A là Trương Thị Hà đã đi lao động xuất khẩu và không ủy quyền cho mẹ A đi ký thế chấp tài sản, chữ ký trong hợp đồng ủy quyền do Ngân hàng xuất trình không phải chữ ký của vợ A, cũng không phải chữ ký của A. Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N khởi kiện đối với Công ty TNHH Phú Gia Kh thì công ty TNHH Phú Gia Kh phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền gốc, lãi. Về hợp đồng thế chấp tài sản số 2702 ngày 10/3/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa bà Trương Thị Hù và đại diện Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N là không đúng pháp luật, A đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp trên vô hiệu. Mẹ A bà Trương Thị Hù đã chết ngày 28/6/2019, không có di chúc để lại tài sản cho ai, gia đình A chưa chia thừa kế, A sẽ bàn bạc với A, chị em trong gia đình để xem xét việc khởi kiện và có ý kiến về việc giải quyết tài sản.

- Chị Trương Thị Hà tại biên bản ghi lời khai ngày 11/11/2019 trình bày: Chị và A Tăng Văn Sinh kết hôn năm 2000, đăng ký kết hôn tại UBND xã Quý Sơn, huyện Lục Ngạn, tỉnh B. Chị xác định thửa đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng chị và bà Hù. Ngày 06/10/2010 chị đi lao động xuất khẩu tại cộng H Sip đến năm 2016 mới về nước. Chị không biết mẹ chồng chị ký hợp đồng thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Chị không được ký hợp đồng thế chấp hay hợp đồng ủy quyền cho bà Hù ký kết hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP kỹ thương. Chị không nhất trí việc Ngân hàng yêu cầu kê biên, phát mại tài sản của gia đình chị để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của công ty TNHH Phú Gia Kh, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, yêu cầu trả lại đất.

- Bà Phan Thị Tuyết (tên gọi khác Phan Thị Thu) trình bày: bà và ông Tăng Văn Dương xây dựng gia đình năm 1997, ông Dương chết năm 2017. Mẹ chồng là Trương Thị Hù chết năm 2019, bà Hù có để lại di chúc hay không bà không rõ,

ông Dương chết chỉ để lại di chúc liên quan đến tài sản của vợ chồng bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng kỹ thương Việt N với công ty TNHH Phú Gia Kh bà không có ý kiến gì. Các con chung của bà và ông Tăng Văn Dương gồm có: Tăng Thị Thu Thảo, sinh năm 1998; Tăng Thị Thu Huyền, sinh năm 2000 và Tăng Thị Thu Trang sinh năm 2002. Tại đơn ghi ngày 17/02/2020 bà Phan Thị Tuyết, chị Tăng Thị Thu Thảo, chị Tăng Thị Thu Huyền, chị Tăng Thị Thu Trang nêu ý kiến không yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lạng G giải quyết vấn đề gì trong vụ án, không có thắc mắc, khiếu nại gì về sau, đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H giải, xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- A Vi Văn Định tại biên bản ghi lời khai ngày 06/4/2022 trình bày: A là con của ông Vi Văn Bình và bà Dương Thị Năm. Bố, mẹ A sinh được 4 người con gồm: Vi Thị Quyên, sinh năm 1975; Vi Thị Kiềm, sinh năm: 1977; Vi Văn Quyết, sinh năm: 1980 và Vi Văn Định, sinh năm 1983, hiện đều ở thôn C, xã Hương S. Bà Năm chết năm 2008, năm 2009 ông Bình kết hôn với bà Tăng Thị Dương. Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, diện tích 3.625,5m² đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 cho hộ ông Vi Văn Bình. Nguồn gốc thửa đất là của ông Bình, bà Năm tạo lập, xây dựng nên. Các tài sản trên đất có: Nhà ở trên đất do bố, mẹ A làm nay A đã sửa sang lại, hiện do vợ chồng A ở; nhà bếp, khu vệ sinh, sân, tường và toàn bộ cây trồng trên đất là do A và vợ là Nguyễn Thị Huệ tạo lập nên; 01 nhà nhỏ ở giáp góc vườn cạnh phía Bắc do bố A và bà Dương ở là do bố, mẹ A xây dựng, bà Dương chưa tạo lập, đóng góp tài sản, công sức gì. Khi bố A ký kết hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh, các A, chị và vợ chồng A đều không được ký kết, A đề nghị Tòa án xem xét, đảm bảo quyền lợi cho gia đình A.

- Chị Vi Thị Kiềm tại biên bản ghi lời khai ngày 06/4/2022 trình bày: Chị là con của ông Vi Văn Bình và bà Dương Thị Năm (chết năm 2008). Mẹ chị sinh được bốn người con như A Định đã khai. Năm 2009 bố chị kết hôn với bà Tăng Thị Dương, khoảng năm 2015 thì bà Dương và ông Bình ly hôn. Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, diện tích 3.625,5m² là của bố, mẹ chị tạo lập nên. Các tài sản trên đất có 01 nhà ở cấp bốn là do bố, mẹ chị xây dựng, sau này A Định đã sửa lại, các tài sản khác do vợ chồng Định làm nên, hiện toàn bộ tài sản do ông Bình và vợ chồng Định quản lý, sử dụng. Chị và các chị, em chị không biết, không ký hợp đồng thế chấp cùng ông Bình, bà Dương. Nay Ngân hàng yêu cầu kê biên, phát mại tài sản thế chấp, chị đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho chị, em chị. Đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 87, diện tích 244,6m² mà A Vi Văn Quyết và chị Tăng Thị Hạnh đứng tên và ký hợp đồng thế chấp, chị xác định thửa đất trên A Quyết, chị Hạnh đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị là Vi Thị Kiềm và Vũ Văn ThA từ ngày 10/6/2009. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết giấy viết tay, chưa đến

cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay văn phòng công chứng để lập hợp đồng theo quy định. Khi nhận chuyển nhượng tài sản, trên đất không xây dựng công trình hay trồng cây gì. Năm 2013, vợ chồng chị đã xây một ngôi nhà ba tầng và ở trên đất từ đó đến nay. Khi Quyết, Hạnh ký hợp đồng thế chấp không thông báo cho vợ chồng chị biết đến khi Ngân hàng khởi kiện công ty TNHH Phú Gia Kh thì vợ chồng chị mới biết sự việc. Chị xác định thửa đất, nhà trên là của vợ chồng chị, các con đều còn nhỏ, chưa đóng góp công sức gì. Đề nghị Tòa án đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng chị.

- Ông Khiếu Văn KH và bà Hoàng Thị Yên tại biên bản ghi lời khai ngày 07/4/2022 trình bày: Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 03, diện tích 300,7m² tại thôn Hoành Sơn, xã Phi Mô (nay là tổ dân phố Hoành Sơn, thị trấn Vôi) huyện Lạng G là đất của gia đình ông, bà đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận gia đình có ông KH, bà Yên và các con Khiếu Ngọc Hoàng, Khiếu Lê Văn. Ông, bà xác định đất và tài sản trên đất hiện nay là của vợ chồng ông, bà, các con không đóng góp công sức gì. Vợ chồng Hoàng không có hộ khẩu cùng gia đình ông, bà và hiện nay Hoàng ở Hà N, nhưng không rõ địa chỉ. A Khiếu Lê Văn và vợ là Nhung hiện nay ở số nhà 87, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, thành phố Hà N.

- Ông Hoàng Văn Hò, bà Hoàng Thị Liễu tại biên bản ghi lời khai ngày 07/4/2022 trình bày: Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.525,5m² tại tổ dân phố Hoành Sơn, thị trấn Vôi, huyện Lạng G đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ247875 ngày 22/12/2003. Thửa đất trên do vợ chồng ông, bà đã mua của bà Giáp Thị Tinh từ năm 1989. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông, bà có 5 người gồm: Bà Khiếu Thị Hiền, sinh năm 1933(mẹ ông Hò); ông Hoàng Văn Hò, bà Hoàng Thị Liễu, con Hoàng Văn Lộc, sinh năm 1987; Hoàng Văn Lãm, sinh năm 1989. Hiện nay ở trên đất có bà Hiền, vợ chồng ông, bà, vợ chồng A Hoàng Văn Lộc, Hà Thị ThA và Hoàng Văn Lãm. Trên đất có một ngôi nhà cấp bốn và nhà tắm cũ, cây cối lâm lộc do vợ chồng ông, bà xây dựng. Toàn bộ các công trình khác trên đất đã được thẩm định do vợ chồng A Lộc xây dựng.

- Bà Nguyễn Thị Bích tại biên bản ghi lời khai ngày 12/4/2022 trình bày: Bà và ông Thân Văn Thắng là vợ chồng, hiện đang ở trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 75, diện tích 149,5m². Nguồn gốc thửa đất là do bố, mẹ chồng bà cho, sau đó UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Tài sản trên đất do vợ chồng bà cùng các con là Thân Văn Thành, sinh năm 1984, con dâu Nguyễn Thị Phụng, sinh năm 1986, con Thân Văn Huy, sinh năm 1989 cùng đóng góp công sức tạo lập nên. Hiện nay có vợ chồng bà, vợ chồng Huy, vợ Hà Thị Ly, sinh năm 1989 ở trên đất.

- A Nguyễn Văn Tiến tại biên bản ghi lời khai ngày 18/5/2022 trình bày: Bà Thân Thị Liễu là mẹ đẻ của A và A Nguyễn Văn Tân. Bố A là ông Nguyễn Văn Tú, sinh năm 1956 và mẹ A đã ly hôn năm 1993. A xác nhận thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, diện tích 221,2m² tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Thân Thị Liễu. Đây là tài sản của mẹ A. Ngôi nhà cấp 4, công trình phụ do mẹ A làm, A và A Tân có công sức đóng góp. Trên thửa đất này, năm 2019 vợ chồng A có xây dựng 01 nhà 2 tầng bề mặt rộng 4,5m, dài 13,5m. Ngôi nhà là tài sản của vợ chồng A, bà Liễu và A Tân không đóng góp công sức gì. Mẹ A chưa tách đất cho vợ chồng A vì đất đang thế chấp ngân hàng. Thời điểm mẹ A thế chấp đất, A có biết và không đồng ý nên không đến văn phòng công chứng ký hợp đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện, A Hoàng và công ty TNHH Phú Gia Kh phải trả nợ ngân hàng. A không đồng ý ngân hàng yêu cầu kê biên, phát mại tài sản của mẹ A. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp được mẹ A ký kết với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N vô hiệu vì lý do tài sản của hộ gia đình, mẹ A ký kết hợp đồng không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Tuy nhiên, nếu đất là của riêng mẹ A và hợp đồng thế chấp có hiệu lực và đúng pháp luật, A đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi của vợ chồng A khi thi hành án, cho vợ chồng A nhận phần đất có ngôi nhà vợ chồng A đã xây dựng. Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1983 là vợ A, đã được thông báo biết việc Ngân hàng khởi kiện, do đi làm nên không đến Tòa án được, A cam kết thông báo lại cho chị Ph biết mọi việc tại Tòa. Đối với bà Liễu mẹ A do bị liệt nên không đi lại được, A sẽ thông báo kết quả làm việc tại Tòa án cho bà Liễu biết.

- A Nguyễn Văn Tân tại biên bản ghi lời khai ngày 18/5/2022 trình bày thống nhất về quan hệ với bà Thân Thị Liễu, A Nguyễn Văn Tiến. Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, diện tích 221,2m² là tài sản riêng của bà Thân Thị Liễu đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay A ở cùng mẹ trên một phần thửa đất có nhà cấp bốn và công trình phụ do mẹ con A làm. Ngôi nhà hai tầng là của vợ chồng A Tiến xây. Thời điểm mẹ A ký kết hợp đồng thế chấp tài sản A đang phải đi chấp hành án tại trại giam Bình Thuận, sau này về A mới biết sự việc. A không đồng ý việc mẹ A thế chấp tài sản. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu. Nếu tài sản là của hộ gia đình thì đề nghị Tòa án đảm bảo quyền lợi cho A, nếu đây là tài sản riêng của mẹ A thì A nhất trí xem xét theo quy định của pháp luật đối với tài sản, yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác Tòa án đã thông báo việc thụ lý vụ án và gửi các văn bản tố tụng, tuy nhiên không có văn bản nêu ý kiến, không đến Tòa án làm việc cũng như tham gia phiên tòa.

Tòa án ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong các ngày 06/4/2022, 07/4/2022; ngày 11/4/2022 đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, cụ thể như sau:

+ 01 thửa đất số 78, tờ bản đồ số 87, diện tích 244,6m² (là đất thổ cư) ở thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Đất đã được cấp GCN QSDĐ số Đ240215, vào sổ cấp GCN số 02594 QSDĐ/2394/QĐ-CT ngày 17/11/2003 do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ ông Vi Văn Quyết.

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đường quốc lộ 379; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đất của hộ ông Trần Văn Thù; Cạnh phía Tây tiếp giáp với ruộng của tác; Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất của hộ ông Vũ Văn ThA, bà Vi Thị Kiêm. Hiện thửa đất do vợ chồng ông ThA, bà Kiêm quản lý, sử dụng, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Tài sản trên đất hiện có: 01 nhà ba tầng có diện tích sàn là 96,2m²/01 sàn, xây năm 2013; 01 bán mái hiên trước cửa nhà, giáp đường, lợp tôn lạnh, có diện tích 21,58m² xây dựng năm 2013; 01 bán mái lợp tôn phía sau nhà có diện tích 18,2m² xây dựng trên đất nông nghiệp từ năm 2013; 01 phần bán mái giáp với sườn nhà có diện tích 63,82m², xây dựng năm 2016.

+ Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, diện tích: 3.625,5m² (trong đó đất thổ cư là 720m², đất vườn là 2.905,5m²), địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Đã được cấp GCN QSDĐ số W099416, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00224. QSDĐ/495/QĐ/CT ngày 07/6/2002 do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ ông Vi Văn Bình.

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đường liên thôn; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đất của gia đình A Vi Văn Năm; Cạnh phía Tây tiếp giáp với đất nhà A Vi Văn Lộc; Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất của trường Mầm non khu 2 Hương S. Hiện thửa đất do ông Vi Văn Bình, A Vi Văn Định và chị Nguyễn Thị Huệ quản lý, sử dụng, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Trên đất có các tài sản: 01 nhà cấp bốn xây tường gạch, sơn, lát gạch H, lợp mái tôn xây năm 2004, sửa chữa năm 2018, nhà có diện tích 78,5m² (nhà do ông Bình xây năm 2004, A Định sửa chữa năm 2018); 01 nhà bếp lợp Proximăng, 01 nhà vệ sinh đổ trần, 01 nhà kho lợp Proximăng, xây năm 2012, tổng diện tích 40m²; 01 khu chăn nuôi xây tường cay, mái ngói không nhô năm xây, diện tích 29,8m²; 01 nhà kho xây trát, chưa sơn, mái lợp Proximăng, diện tích 10,2m² xây năm 2012; 01 nhà cấp bốn xây cay, lợp Proximăng, lát gạch men, diện tích 52,5m²; 01 nhà bếp và nhà vệ sinh; nhà kho liền nhau xây cay, lợp Proximăng xây năm 2010, diện tích 47,4m²; 01 mái tôn, cốt sắt, diện tích 9,2m² làm năm 2019; 01 mái tôn, cốt sắt có diện tích 50,7m²; 01 mái tôn có diện tích 17,6m² làm năm 2010. Cây lâm lộc có: 02 cây gỗ lát 15 năm tuổi; 01 cây sưa đỏ 10 năm tuổi; 30 cây bưởi 10 năm tuổi; 05 cây vải 05 năm tuổi; 02 cây xoài 15 năm tuổi; 10 cây mít 05 năm tuổi.

+ Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 87, diện tích: 3.842,9m² (trong đó có 720m² đất thổ cư; 3.122,9m² đất vườn) địa chỉ: thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Đất đã được cấp GCN QSDĐ số W099454, vào sổ số 00266/QSDĐ/495/QĐ-CT ngày 7/6/2002 do UBND huyện Lạng G cấp cho hộ bà Trương Thị Hù.

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đất nông nghiệp; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đất của gia đình ông Nguyễn Văn Chương; Cạnh phía Tây tiếp giáp với đường và trường học; Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đường và đất của hộ ông Trương Văn An. Hiện thửa đất do vợ chồng ông Tăng Văn Sinh quản lý, sử dụng, không có trA chấp với các hộ liền kề. Tài sản trên đất có: 01 nhà cấp bốn lợp ngói xây năm 1996 có diện tích 39,11m², 01 nhà bếp có diện tích 19,58m²; 01 nhà chăn nuôi có diện tích 14,85m²; 01 khung mái tôn có diện tích 20,29m². Cây lâm lộc có 100 cây bưởi khoảng 03 năm tuổi; 01 cây xoài 20 năm tuổi.

+ Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, diện tích 300,7m², loại đất ở. Địa chỉ: Thôn Hoàn Sơn, Xã Phi Mô (nay là tổ dân phố Hoàn Sơn, thị trấn Vôi), huyện Lạng G, tỉnh B. Đất đã được cấp GCN QSDĐ số AĐ 429300, vào sổ CGNQSDĐ số H02315/10/2006/QĐ-UBND do UBND huyện Lạng G cấp ngày 23/01/2006 cho hộ ông Khiếu Văn KH. Hiện do ông KH, bà Yên quản lý, theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2003, thửa đất có diện tích 413,2m².

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đường liên thôn và đất ông Hoàng Văn Thủy; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đường thôn; Cạnh phía Tây tiếp giáp với đất của ông Khiếu Văn KH; Cạnh phía Bắc tiếp giáp đất ao của ông Khiếu Văn KH. Đất có rA giới rõ ràng, không trA chấp với các hộ liền kề. Tài sản trên đất có: 01 bán mái tôn thường, cột bê tông có diện tích 76,59m²; 01 nhà cấp bốn làm phòng ăn có diện tích 30,36m² (tài sản trên được xây dựng sau khi thế chấp đất cho Ngân hàng); cạnh phía Nam có hàng rào bằng sắt và cổng sắt.

+ Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.525,8 m² trong đó có 300m² đất ở, còn lại 1.225,8m² đất vườn. Địa chỉ: xã Phi Mô (nay là tổ dân phố Hoàn Sơn, thị trấn Vôi), huyện Lạng G, tỉnh B. Đất đã được cấp GCN QSDĐ số Đ 247875, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00699/QSDĐ/QĐ3088/CT(H) do UBND huyện Lạng Giang cấp cho hộ ông Hoàng Văn Hò ngày 22/12/2003.

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đất ông Hoàng Văn Đông; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đất đình chùa của thôn; Cạnh phía Tây tiếp giáp với đất của ông Hoàng Văn Hò; Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất của bà Lê Thị Lan. Đất có rA giới rõ ràng, không trA chấp với các hộ liền kề. Tài sản trên đất có: 01 nhà cấp bốn, diện tích 61,81m² xây dựng năm 1990; 01 bán mái tôn khung sắt có diện tích 111,02m² và 01 sân gạch lá nem diện tích 111,02m² (trước cửa nhà, làm năm 2021); 01 nhà bếp, nhà ăn có diện tích 30,84m² xây dựng năm 2021; 01 nhà tắm cũ tiếp giáp nhà bếp có diện tích 4,42m² (xây dựng trước năm 2010); 01 nhà hai tầng, diện tích hai 125,88m² xây dựng năm 2017; khu nhà vệ, công trình phụ lợp mái tôn

diện tích 35,63m² xây dựng năm 2019; 01 lối đi giữa nhà vệ sinh và nhà hai tầng, diện tích 12,19m²; 01 khu chăn nuôi bán mái tôn, tường xây cay, khung sắt xây dựng năm 2022, diện tích 123,7m²; 01 sân (trước cửa nhà hai tầng), diện tích 124,6m² xây dựng năm 2017; 01 bán mái tôn giáp cổng (làm nhà xưởng), diện tích 72,8m²; 01 bán mái tôn giáp ao, diện tích 48,3m²; 01 cổng sắt và đoạn tường bao. Cây lâm lộc có: 02 cây vải 10 năm tuổi; 05 cây nhãn nhỏ; 05 cây bưởi nhỏ; 03 cây hồng xiêm; 03 cây cau; 01 cây nhãn to.

+ Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, diện tích 221,2m² (đất thổ cư). Địa chỉ: thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được cấp GCN QSDĐ số AD110179, vào sổ cấp GCN QSDĐ số H 02131/QĐ số 118/QĐ-UB do UBND thành phố B cấp cho bà Thân Thị Liễu ngày 10/10/2005.

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đất ông Đào Văn Tuyền; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đất ông Sáu; Cạnh phía Tây tiếp giáp với đất bà Bùi Thị Loan; Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất đường trục ngõ. Đất có rA giới rõ ràng, không trA chấp với các hộ liền kề. Tài sản trên đất có: 01 nhà cấp bốn, xây tường gạch, lợp Proximăng, diện tích khoảng 30m²; 01 nhà bếp, xây tường gạch, lợp Proxi măng, diện tích khoảng 20m²; 01 nhà vệ sinh nhỏ xây gạch, lợp Proximăng, không có cửa (đều không nhớ năm xây); 01 cây xoài; 01 nhà hai tầng, đồ trần, diện tích 60,75m²/01 sàn, chưa sơn, xây dựng năm 2019. Ngôi nhà hai tầng do vợ chồng A Tiến, chị Ph xây dựng và đang ở. Tài sản còn lại do bà Liễu, A Tân quản lý, sử dụng.

+ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 75, diện tích 149,5m² (trong đó có 62m² đất thổ cư, 87,5m² đất vườn). Địa chỉ: Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được cấp GCN QSDĐ số BĐ 310010, vào sổ cấp GCN QSDĐ số H 00227/QĐ số 50/QĐ-UBND Q02 do UBND thành phố B cấp cho ông Thân Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Bích ngày 07/01/2011.

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đất nhà A Thân Đức Thành; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đất nhà bà Điệp; Cạnh phía Tây tiếp giáp với đất nhà ông Nguyễn Xuân Mạch; Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất đường thôn. Đất có rA giới rõ ràng, không trA chấp với các hộ liền kề. Tài sản trên đất có: 01 nhà hai tầng, đồ trần, diện tích 112,5m²/02 sàn; 01 nhà bếp và nhà vệ sinh đồ trần, diện tích 20m²; 01 nhà bán mái lợp tôn thường có diện tích 20,25m²; 01 nhà bán mái lợp tôn thường có diện tích 60m².

+ Thửa đất số 07, tờ bản đồ số 76, diện tích 261,2 m² (trong đó có 139,4m² đất thổ cư; 121,8m² đất trồng cây lâu năm). Địa chỉ: Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được cấp GCN QSDĐ số AH 034312 vào sổ cấp GCN QSDĐ số H 00227/QĐ số H 02907/QĐ số 311/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp cho ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hảo ngày 24/11/2006.

Thửa đất có: Cạnh phía Đông tiếp giáp với đường thôn; Cạnh phía Nam tiếp giáp với đất nhà ông Vũ Ngọc Quyền; Cạnh phía Tây tiếp giáp với đất nhà ông Thân Văn H; Cạnh phía Bắc tiếp giáp với đất đường ngõ. Đất có rA giới rõ ràng, không trA chấp với các hộ liền kề. Tài sản trên đất có: 01 nhà hai tầng diện tích xây dựng là 72,9m²/hai sàn; 01 bán mái lợp tôn tầng 2, diện tích 26,1m²; 01 bán mái tôn trước cửa, diện tích 11,7m²; 01 bán mái tôn giáp đường ngõ diện tích 24,6m² 01 bán mái lợp tôn (sau nhà hai tầng), trong có nhà bếp, nhà vệ sinh, diện tích 49,5m²; 01 bán mái lợp Prôxi măng, lát gạch lá nem diện tích 30m²; 01 sân gạch lá nem cũ; 01 cây nhãn, 01 cây hồng xiêm.

* Kết quả xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ về nhân hộ khẩu của các hộ gia đình đã thế chấp tài sản, thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND có thẩm quyền đối với các hộ gia đình, cá nhân có thế chấp tài sản.

- Công văn số 16 ngày 16/5/2022 của Công an xã Hương S, huyện Lạng G xác nhận:

+ Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2002 hộ gia đình ông Vi Văn Bình có bốn nhân khẩu sau: Vi Văn Bình- sinh năm 1953, Chủ hộ, Dương Thị Năm- sinh năm 1954 (vợ) và các con đẻ Vi Văn Quyết- sinh năm 1980, Vi Văn Định- sinh năm 1983. Hiện hộ ông Bình có một nhân khẩu làm chủ hộ, ngoài ra không còn thành viên nào khác. Thành viên Vi Văn Quyết tách hộ từ ngày 20/10/2002 và Vi Văn Định tách hộ từ ngày 20/5/2009.

+ Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/11/2003, hộ gia đình A Vi Văn Quyết có ba nhân khẩu: Vi Văn Quyết – sinh năm 1980 (chủ hộ), Tăng Thị Hạnh – sinh năm 1981 (vợ) và con Vi Văn Phú – sinh năm 2000. Hiện nay hộ A Quyết có năm nhân khẩu gồm vợ chồng A Quyết và các con Vi Văn Phú, Vi Thị Dung – sinh năm 2006 và Vi Thị Thủy Ngọc – sinh năm 2011.

+ Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 7/6/2002, hộ gia đình bà Trương Thị Hù có bốn nhân khẩu gồm: Bà Trương Thị Hù – sinh năm 1939 chủ hộ, con đẻ Tăng Văn Sinh- sinh năm 1974; con dâu Trương Thị Hà – sinh năm 1978; cháu nội Tăng Văn Trường - sinh năm 2001. Bà Trương Thị Hù chết năm 2019. Các thành viên Tăng Văn Sinh, Trương Thị Hà, Tăng Văn Trường tách hộ từ ngày 06/8/2010.

- Công văn số 21/CV-CATT ngày 23/5/2022 của Công an thị trấn Vôi xác nhận:

+ Không có tài liệu phản ánh thông tin cư trú của hộ gia đình ông Khiếu Văn KH ở thôn Hoàn Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G (nay là tổ dân phố Hoàn Sơn, thị trấn Vôi) huyện Lạng G tại thời điểm hộ ông KH được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005, 2006. Hiện nay hộ ông KH có 3 nhân khẩu gồm: Ông Khiếu Văn KH – sinh năm 1959 (chủ hộ); bà Hoàng Thị Yên – sinh năm 1963 (vợ); A Trần Mạnh Hùng – sinh năm 1967 (cháu).

+ Tại thời điểm hộ ông Hoàng Văn Hò ở thôn Hoành Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G (nay là tổ dân phố Hoành Sơn, thị trấn Vôi), huyện Lạng G, tỉnh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 có năm nhân khẩu gồm: ông Hoàng Văn Hò - sinh năm 1965 (chủ hộ); bà Khiếu Thị Hiền - sinh năm 1933 (mẹ); bà Hoàng Thị Liễu - sinh năm 1967 (vợ); A Hoàng Văn Lộc - sinh năm 1987 (con đẻ); A Hoàng Văn Lãm - sinh năm 1989 (con đẻ). Hiện nay hộ ông Hò có ba nhân khẩu là ông Hò, bà Liễu và A Lãm. A Hoàng Văn Lộc, bà Khiếu Thị Hiền đã tách khẩu ra hộ riêng và hiện vẫn ở tổ dân phố Hoành Sơn, thị trấn Vôi.

- Công văn số 86/CV-CAX ngày 28/8/2022 của Công an xã Song Mai, thành phố B cung cấp:

+ Hộ gia đình bà Thân Thị Liễu, sinh năm 1959, địa chỉ thường trú thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B. Tại thời điểm năm 2005 hộ bà Liễu gồm những nhân khẩu: Bà Thân Thị Liễu - sinh năm 1959 là chủ hộ. Các con Nguyễn Văn Tiến - sinh năm 1980, Nguyễn Văn Tân - Sinh năm 1981; Nguyễn Thị Linh - sinh năm 1983. Cháu Trần Đức Ngọc -sinh ngày 30/11/2005.

Hiện nay hộ bà Liễu gồm các nhân khẩu sau: Bà Thân Thị Liễu, A Nguyễn Văn Tiến, A Nguyễn Văn Tân, chị Nguyễn Thị Ph - sinh năm 1984 (con dâu) và các cháu Nguyễn Thị A Thư - sinh năm 2009; Nguyễn Khánh H - sinh năm 2014. Các nhân khẩu chuyển đi nơi khác có chị Nguyễn Thị Linh và cháu Trần Đức Ngọc chuyển đi Bình Giang, Hải Dương ngày 07/11/2007.

+ Hộ gia đình ông Thân Văn Thăng, bà Nguyễn Thị Bích địa chỉ thường trú thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B. Tại thời điểm năm 2010, hộ ông Thăng gồm những nhân khẩu sau: Chủ hộ Thân Văn Thăng - sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị Bích - sinh năm 1962 (vợ); A Thân Đức Thành - sinh năm 1984 (con); A Thân Văn Huy - sinh năm: 1989(con); chị Nguyễn Thị Phượng - sinh năm 1986(con dâu); Thân Đức Hải Long - sinh năm 2009 (cháu). Ngày 21/10/2010 có ba nhân khẩu đã tách hộ mới nhưng vẫn sinh sống tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, Tp B gồm: Thân Đức Thành, Nguyễn Thị Phượng, Thân Đức Hải Long. Hiện nay hộ ông Thăng có 6 nhân khẩu là ông Thăng, bà Bích, A Huy, chị Hà Thị Ly - sinh năm 1989 (con dâu), các cháu Thân Thị Thu Thảo - sinh năm 2015, Thân Đức Nghĩa- sinh năm 2019.

+ Hộ gia đình ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào hiện trú tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, thời điểm năm 2006 có hai nhân khẩu gồm: Thân Thị Hào - sinh năm 1963 (chủ hộ), Đào Hữu Đương - sinh năm 1991(con). Thời điểm hiện tại hộ ông Nhâm, bà Hào có 6 nhân khẩu gồm: Thân Thị Hào- sinh năm 1963 chủ hộ; Đào Hữu Nhâm - sinh năm 1960 (chồng); Đào Hữu Đương- sinh năm 1991 (con); Đàm Thị Thảo - sinh năm 1991 (con dâu); Đào Ngọc A - sinh năm 2016 (cháu); Đào Quỳnh Chi - sinh năm 2018 (cháu).

Ngày 23/5/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã cung cấp cho Tòa án bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, diện tích 221,2m²; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 75, diện tích 149,5m²; thửa đất số 07, tờ bản đồ số 76, diện tích 261,2m² cùng thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B.

Ngày 18/8/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng G đã cung cấp bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 3, diện tích 300,7m² tại thôn Hoành Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 249300 ngày 23/01/2006 cho hộ ông Khiếu Văn KH, bà Hoàng Thị Yên; Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 3, diện tích 1525,8m² thôn Hoành Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 247875 ngày 22/12/2003 cho hộ ông Hoàng Văn Hò; Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 87, diện tích 3842,9m² tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W099454 ngày 07/6/2002 mang tên hộ bà Trương Thị Hù; Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 87, diện tích 244,6m² tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 240215 ngày 17/11/2003 mang tên hộ Vi Văn Quyết; Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, diện tích 3625,5m² tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W099416 ngày 07/6/2002 mang tên hộ ông Vi Văn Bình. Xác định các thửa đất trên được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lạng G nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng G và đang thế chấp với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N.

- Tại công văn số 17838/QLXNC-P5 ngày 25/8/2022 của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an cung cấp: Trương Thị Hà - sinh ngày 12/8/1978 từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/12/2020 đã xuất nhập cảnh ba lần, nhập cảnh ngày 25/01/2010, xuất cảnh ngày 05/12/2010, nhập cảnh ngày 13/01/2017.

Công văn số 01/VPCC ngày 03/01/2023 của Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng Nga xác nhận: Văn phòng Công chứng Hoàng Thị Hồng Nga là nơi tiếp nhận và lưu trữ hồ sơ của Phòng Công chứng số 1 -tỉnh B (đã giải thể năm 2018) do Sở Tư pháp tỉnh B chỉ định theo Quyết định số 123/QĐ-STP ngày 26/11/2018. Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng Nga thực hiện các nghĩa vụ theo quy định luật của pháp luật về công chứng. Văn phòng công chứng Hoàng Thị Hồng Nga cung cấp các bản sao Hợp đồng thế chấp đang được lưu trữ tại Văn phòng. Do điều kiện bận công việc, đề nghị vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Toà án nhân dân huyện Lạng G, tỉnh B giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại công văn số 01/VPCC ngày 03/01/2023 của Văn phòng công chứng Thiên Long xác nhận Văn Phòng Công chứng Thiên Long chỉ cung cấp cho Tòa án bản sao các hợp đồng công chứng liên quan đến các hợp đồng thế chấp tại Văn Phòng công chứng Thăng Long mà Tòa án thu thập. Đề nghị cho vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại công văn của UBND xã Hương S, huyện Lạng G cung cấp: Hợp đồng ủy quyền được chứng thực số 25, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 9/3/2011 tại UBND xã Hương S, huyện Lạng G do ông Tr Th H, phó chủ tịch UBND xã ký. Theo công văn số 462/TA ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lạng G về việc cung cấp hồ sơ pháp lý, UBND xã Hương S tra cứu không có hồ sơ lưu trữ hợp đồng nêu trên, do vậy UBND xã Hương S không thể cung cấp hợp đồng cho quý Tòa được. Tại thời điểm ngày 09/3/2011 bộ phận tư pháp chưa tiếp nhận thủ tục chứng thực hợp đồng ủy quyền. UBND xã Hương S cũng không có văn bản nào xác nhận nhân khẩu của hộ bà Trương Thị Hù, A Vi Văn Quyết, ông Vi Văn Bình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xác nhận nhân khẩu thuộc thẩm quyền của công an xã.

Tòa án đã nhận được các đơn khởi kiện sau:

+ Đơn khởi kiện ghi ngày 28/6/2002 của A Đào Hữu Đương yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 66C/11/HĐTC/BDS/TCB ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N chi nhánh Lạng Sơn và bên thế chấp là ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào vô hiệu và buộc Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất mang tên ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào.

+ Đơn khởi kiện ghi ngày 28/6/2002 của A Thân Đức Thành yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 84-11/HĐTC/BDS/TBC-LSN ngày 12/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N chi nhánh Lạng Sơn và bên thế chấp là ông Thân Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Bích vô hiệu và buộc Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất mang tên Thân Văn Thắng, Nguyễn Thị Bích.

+ Đơn khởi kiện ghi ngày 28/6/2002 của A Nguyễn Đức Tiến yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 66A-11/HĐTC/BDS/TBC-LSN ngày 24/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N chi nhánh Lạng Sơn và bên thế chấp là bà Thân Thị Liễu vô hiệu và buộc Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất mang tên Thân Thị Liễu.

+ Đơn khởi kiện ghi ngày 05/8/2022 của chị Trương Thị Hà yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 2702-11/HĐTC –BDS/TCB ngày 10/3/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N – chi nhánh Lạng Sơn và bên thế chấp là bà Trương Thị Hù. Buộc Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N trả lại 01

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00226/QSĐĐ/495/QĐ-CT ngày 07/6/2002 mang tên người sử dụng đất hộ bà Trương Thị Hù.

+ Đơn khởi kiện ghi ngày 05/8/2022 của A Hoàng Văn Lộc yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 66D-11/HĐTC –BDS/TCB ngày 31/8/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N – chi nhánh Lạng Sơn và bên thế chấp là ông Hoàng Văn Hò, bà Hoàng Thị Liễu và A Hoàng Văn Lâm. Buộc Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên hộ ông Hoàng Văn Hò.

+ Đơn khởi kiện ghi ngày 05/8/2022 của A Vi Văn Định yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thế chấp tài sản số 66E-11/HĐTC –BDS/TCB ngày 31/8/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N – chi nhánh Lạng Sơn và bên thế chấp là ông Vi Văn Bình, bà Tăng Thị Đương; Hủy bỏ phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 66E11/HĐTC-BDS/TCB (sửa đổi lần 1) ngày 4/9/2012 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N - chi nhánh Lạng Sơn và bên thế chấp là ông Vi Văn Bình, bà Tăng Thị Đương. Buộc Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền đất mang tên hộ ông Vi Văn Bình.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện của nguyên đơn ông Phạm Viết Th nêu quan điểm Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Dư nợ của Công ty TNHH Phú Gia Kh tính đến ngày 13/01/2023 là: nợ gốc: 4.520.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 156.553.577 đồng; Lãi quá hạn: 15.733.127.483 đồng. Tổng cộng nợ: 20.409.681.060 đồng (hai mươi tỷ, bốn trăm linh chín Tr, sáu trăm tám mươi một nghìn, không trăm sáu mươi đồng). Yêu cầu Tòa án buộc công ty TNHH Phú Gia Kh phải thA toán trả số tiền trên và kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ, yêu cầu bị đơn tiếp tục phải trả lãi trên nợ gốc cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 65 - 11/HĐHMTD/SME-DN/TCB LẠNG SƠN ngày 15/6/2011. Ngân hàng xin rút đổi với yêu cầu trả lãi phạt, yêu cầu ở nội dung thứ ba trong đơn khởi kiện. Về chi phí thẩm định Ngân hàng nhận chịu toàn bộ.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn Lộc, bà Trương Thị Hà, ông Vi Văn Định, ông Đào Hữu Đương, ông Nguyễn Văn Tiến, ông Thân Đức Thành đã vi phạm quy định tại điều 200, 201 của Bộ luật tố tụng dân sự đồng thời các hợp đồng thế chấp đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung của hợp đồng.

Kể từ khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà công ty TNHH Phú Gia Kh không thực hiện nghĩa vụ thA toán tất cả các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến

hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 87, tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W099454, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00266/QSĐĐ/495/QĐ-CT ngày 07/06/2002 do UBND huyện Lạng G, tỉnh B cấp cho hộ bà Trương Thị Hù. Hợp đồng thế chấp số công chứng 343/2011/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2011. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 1,045,514,868 đồng, trong đó nợ gốc là: 231,543,413 đồng, nợ lãi: 813,971,455 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 87, địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ240215, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02594 QSĐĐ/2394/QĐ/CT do UBND huyện Lạng G, tỉnh B cấp cho hộ ông Vi Văn Quyết ngày 17/11/2003. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 1,496,167,828 đồng, trong đó nợ gốc là: 331,346,608 đồng, nợ lãi: 1,164,821,220 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: thôn Hoàn Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 429300, vào sổ cấp GCNQSĐĐ số H02315/10/2006/QĐ-UBND ngày 23/01/2006 do UBND huyện Lạng G, tỉnh B cấp cho hộ ông Khiếu Văn KH. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 1,895,897,003 đồng, trong đó nợ gốc là: 419,872,042 đồng, nợ lãi: 1,476,024,961 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86, địa chỉ: Thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 099416, vào sổ cấp GCNQSĐĐ số 00224.QSĐĐ/495/QĐ/CT ngày 07/06/2002 do UBND huyện Lạng G, tỉnh B cấp cho hộ ông Vi Văn Bình. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 4,895,893,759 đồng, trong đó nợ gốc là: 1,084,261,911 đồng, nợ lãi: 3,811,631,848 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, địa chỉ: thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 110179, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 02131/QĐ số 118/QĐ-UB do UBND TP B, tỉnh B cấp cho bà Thân Thị Liễu ngày 10/10/2005. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 1,493,914,563 đồng, trong đó nợ gốc là: 330,847,592 đồng, nợ lãi: 1,163,066,971 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 310010, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00227-QĐ số 50/QĐ-UBND Q02 do UBND thành phố B, tỉnh B cấp cho ông Thân Văn Thăng và bà Nguyễn Thị Bích ngày 07/01/2011. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 2,723,985,900 đồng, trong đó nợ gốc là: 603,263,531 đồng, nợ lãi 2,120,722,369 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

7. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 76, địa chỉ: thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 034312, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02907/QĐ số 311/QĐ-UBND do UBND thành phố B, tỉnh B cấp cho ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào ngày 24/11/2006. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 879,494,317 đồng, trong đó nợ gốc là 194,775,915 đồng, nợ lãi: 684,718,402 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

8. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ247875, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00699 QSDĐ/QĐ3088QĐ/CT(H) do UBND huyện Lạng G, tỉnh B cấp cho hộ ông Hoàng Văn Hò ngày 22/12/2003. Tài sản xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tạm tính đến ngày 13/01/2023 là: 1,041,008,338 đồng, trong đó nợ gốc là: 230,545,380 đồng, nợ lãi: 810,462,958 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thA toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Phú Gia Kh đối với Ngân hàng. Nếu số

tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả hết khoản nợ thì Công ty TNHH Phú Gia Kh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Luật sư Nguyễn Văn Dũng bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho công ty TNHH Phú Gia Kh trình bày: Ông Khiếu Ngọc Hoàng đã được luật sư thông báo về thời gian mở phiên tòa, các văn bản tố tụng Tòa án giao, gửi, nhưng ông không biết lý do ông Hoàng vắng mặt. Quan điểm của Công ty TNHH Phú Gia Kh nhất trí trả tiền gốc, tiền lãi trong hạn mà Ngân hàng đã nêu. Đối với khoản tiền lãi quá hạn Ngân hàng yêu cầu, công ty TNHH Phú Gia Kh không đồng ý với mức lãi xuất quá hạn tính bằng 150% mức lãi trong hạn, vì mức lãi suất quá cao so với quy định của pháp luật. Khi công ty Phú Gia Kh không trả đúng hạn, Ngân hàng không đòi nợ, sau hơn một năm Phú Gia Kh vi phạm Ngân hàng mới khởi kiện, cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết ngay, do đó lỗi là của Ngân hàng. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu về tiền lãi quá hạn. Hơn nữa, tại đơn khởi kiện chỉ yêu cầu gốc và tiền lãi trong hạn 156.553.577 đồng, Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện, nay Ngân hàng xác định và yêu cầu số tiền lãi quá hạn trên 16 tỷ là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó đề nghị HĐXX chỉ chấp nhận yêu cầu của công ty Phú Gia Kh trả khoản tiền gốc 4.250.000.000 đồng và 156.553.557 đồng tiền lãi trong hạn. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi quá hạn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho những người có quyền, nghĩa vụ liên quan A Hoàng Văn Lộc, chị Trương Thị Hà, A Vi Văn Định, A Đào Hữu Đương, A Nguyễn Văn Tiến, A Thân Đức Thành – luật sư Phan Văn Tiền trình bày không nhất trí với yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N đối với tài sản thế chấp của các hộ bà Thân Thị Liễu, ông Hoàng Văn Hò, ông Vi Văn Bình, ông Thân Văn Thắng, bà Trương Thị Hù.

Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương và ông Vi Văn Bình, chỉ có ông Bình và bà Đương ký, thiếu các thành viên khác trong hộ ký vào hợp đồng và thiếu chữ ký của những người thừa kế của bà Năm nên đã xâm phạm đến quyền của các thành viên. Việc ông Bình tự ý định đoạt tài sản không có sự đồng ý của các thành viên khác xác định ông Bình có lỗi đồng thời Ngân hàng cũng có lỗi. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng kỹ thương và hộ ông Hoàng Văn Hò, chỉ có vợ chồng ông Hò và A Lãm ký hợp đồng, còn bà Hiền, A Lộc không ký hợp đồng là xâm phạm quyền lợi của họ. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng kỹ thương và hộ bà Trương Thị Hù, không có chữ ký của chị Trương Thị Hà, chị Hà khi đó ở nước ngoài. Các tài sản thế chấp là đất nêu trên đều cấp cho hộ gia đình, do đó phải có chữ ký của các thành viên của hộ, căn cứ điều 130, 131, 212, 216, 217, 218 BLDS 2015; khoản 6,7 điều 166 Luật đất đai 2013 xác định ba hợp đồng thế chấp nêu trên đã vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng kỹ thương và ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào, thửa đất thế chấp là tài sản chung của ông Nhâm, bà Hào, nhưng

trong hợp đồng không ghi tài sản trên đất, không đưa A Đào Hữu Đương là con có cùng chung quyền sở hữu tài sản trên đất vào ký kết nên hợp đồng trên vô hiệu. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng kỹ thương và ông Thân Văn Thắng và bà Nguyễn Thị Bích. Tài sản quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Thắng, bà Bích, nhưng tài sản trên đất là tài sản chung của gia đình, không có chữ ký của các con bà Bích, ông Thắng là xâm phạm đến quyền lợi của họ, do đó hợp đồng này vô hiệu. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Thân Thị Liễu, tài sản thế chấp quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà Liễu, tài sản không thế chấp là các tài sản trên đất, nhà ở cấp bốn, nhà ở hai tầng, là tài sản chung của bà Liễu và các con, riêng ngôi nhà hai tầng là tài sản của vợ chồng A Tiến, việc ký hợp đồng thế chấp thiếu các chủ thể đồng sở hữu về tài sản do đó hợp đồng vô hiệu. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A Định, chị Hà, A Tiến, A Lộc, A Thành, A Đương, tuyên các hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N đã ký với hộ ông Vi Văn Bình, hộ bà Trương Thị Hù, hộ ông Hoàng Văn Hò, bà Thân Thị Liễu, ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào; ông Thân Văn Thắng và bà Nguyễn Thị Bích vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Hà, A Vi Văn Định, A Đào Hữu Đương, A Nguyễn Văn Tiến, A Thân Đức Thành có mặt tại phiên toà và nhất trí với ý kiến, quan điểm của luật sư. Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của mình.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Khiếu Ngọc Hoàng và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên toà không có lý do.

** Do có nội dung trên, bản án kinh doA thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 13/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Lạng G đã quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 109, 122, 124, 135, 323, 342, 343, 471, 473, 474, 476, 688, 689, 692, 715, 716, 717, 718, 719, 720 của BLDS năm 2005; Các điều 299, 317, 318, 319, 325, 429; 463, 466, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 46, Điều 106; Điều 107; điều 130 Luật đất đai năm 2003; Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2, Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án và khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N đối với yêu cầu trả tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn.

Buộc Công ty TNHH Phú Gia Kh phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N số tiền nợ gốc 4.520.000.000 đ (bốn tỷ năm trăm hai mươi Tr đồng), tiền nợ lãi trong hạn 156.553.577 đ (một trăm năm mươi sáu Tr, năm trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm bảy mươi bảy đồng), tiền nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử: 15.733.127.483 đ (mười lăm tỷ, bảy trăm ba mươi ba Tr, một trăm hai mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi ba đồng). Tổng cộng là: 20.409.681.060 đồng (Hai mươi tỷ, bốn trăm linh chín Tr, sáu trăm tám mươi một nghìn, không trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thA toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 65 -11/HĐHMTD/SME-DN/TCB LẠNG SƠN ngày 15/6/2011 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về tính lãi phạt và yêu cầu buộc công ty TNHH Phú Gia Kh phải thA toán, bồi thường toàn bộ án phí, chi phí thuê luật sư, chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, phí thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án và các chi phí khác của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

+ Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với việc phát mại tài sản thế chấp của bà Thân Thị Liễu, ông Thân Văn Thăng và bà Nguyễn Thị Bích; ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào; ông Khiếu Văn KH và bà Hoàng Thị Yên; ông Vi Văn Quyết và chị Tăng Thị Hạnh.

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 66A – 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 24/6/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và bà Thân Thị Liễu, số công chứng 627/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2011 tại văn phòng công chứng số 1, tỉnh B có hiệu lực pháp luật.

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 84 – 11/HĐTC-BDS/TCB - LSN ngày 13/7/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Thân Văn Thăng, bà Nguyễn Thị Bích, số công chứng 663/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2011 tại văn phòng công chứng số 1, tỉnh B có hiệu lực pháp luật.

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 66C – 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 31/8/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào, số công chứng 793/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2011 tại văn phòng công chứng số 1, tỉnh B có hiệu lực pháp luật.

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 66 - 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 10/6/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Khiếu Văn KH, bà Hoàng Thị Yên, A Khiếu Ngọc Hoàng, A Khiếu Lê Văn, số chứng thực 109, quyền số 01/TP/CC-SCT-HĐ ngày 10/6/2011 tại UBND xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B có hiệu lực pháp luật.

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 2701 – 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 08/3/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và A Vi Văn Quyết, chị Tăng Thị Hạnh, số công chứng 334/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐ ngày 08/3/2011 tại văn phòng công chứng Thăng Long có hiệu lực pháp luật.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N đối với việc phát mại tài sản của hộ ông Hoàng Văn Hò, hộ ông Vi Văn Bình, hộ bà Trương Thị Hù.

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 2702-11/HĐTC-BDS/TCB ngày 10/3/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và hộ bà Trương Thị Hù, số công chứng 343/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐ ngày 10/3/2011 tại văn phòng công chứng Thăng Long có hiệu lực đối với phần quyền về tài sản của bà Trương Thị Hù và A Tăng Văn Sinh, vô hiệu đối với phần quyền tài sản của chị Trương Thị Hà (bị vô hiệu đối với 1/3 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất của hộ).

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản 66E -11/HĐTC-BDS/TCB ngày 31/8/2011, số công chứng 797/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Vi Văn Bình, bà Tăng Thị Dương tại phòng công chứng số 1 tỉnh B có hiệu lực pháp luật đối với phần quyền về tài sản của ông Vi Văn Bình, bà Tăng Thị Dương, vô hiệu đối với phần quyền tài sản của A Vi Văn Quyết, A Vi Văn Định, bà Dương Thị Năm (trương ứng bị vô hiệu đối với 3/4 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất của hộ).

- Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 66D-11/HĐTC-BDS/TCB, số công chứng 749/2011, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và hộ ông Hoàng Văn Hò tại phòng công chứng số 1 tỉnh B có hiệu lực pháp luật đối với phần quyền về tài sản của ông Hoàng Văn Hò, bà Hoàng Thị Liễu, A Hoàng Văn Lãm, bị vô hiệu đối với phần quyền tài sản của A Hoàng Văn Lộc, bà Khiếu Thị Hiền (bị vô hiệu đối với 2/5 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất của hộ) .

+ Trường hợp Công ty TNHH Phú Gia Kh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ khoản tiền vay và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 65-11-/HĐTD/SME-DN/TCB và các khế ước nhận nợ cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N thì Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo các Hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể như sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 66A - 11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 24/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và bà Thân Thị Liễu. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 72, diện tích 221,2m² tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B đã được UBND thành phố B, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 110179, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 02131/QĐ số 118/QĐ-UB cho bà Thân Thị Liễu ngày 10/10/2005.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 1.493.914.563 đồng, trong đó nợ gốc là: 330.847.592 đồng, nợ lãi: 1.163.066.971 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Đối với ngôi nhà hai tầng, đồ trần, diện tích 60,75m²/01 sàn, xây dựng năm 2019 là tài sản của vợ chồng A Nguyễn Văn Tiến, chị Nguyễn Thị Ph, khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp thì tài sản trên được phát mại theo, nhưng phải trả cho vợ chồng A Tiến, chị Ph giá trị tài sản ngôi nhà bằng tiền (được định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi chuyển giao quyền sử dụng đất cho người khác nếu giữa các bên không có thỏa thuận nào khác.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 84 - 11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 13/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Thân Văn Thắng, bà Nguyễn Thị Bích. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 12, tờ bản đồ số 75, diện tích 149,5m² tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 310010, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00227-QĐ số 50/QĐ-UBND Q02 cho ông Thân Văn Thắng và bà Nguyễn Thị Bích ngày 07/01/2011.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 2.723.985.900 đồng, trong đó nợ gốc là: 603.263.531 đồng, nợ lãi 2.120.722.369 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 66C - 11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 07, tờ bản đồ số 76, diện tích 261,2m² tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 034312, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02907/QĐ số 311/QĐ-UBND cho ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào ngày 24/11/2006.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính

đến ngày 13/01/2023 là: 879.494.317 đồng, trong đó nợ gốc là 194.775.915 đồng, nợ lãi: 684.718.402 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 2701 – 11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 08/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và A Vi Văn Quyết, chị Tăng Thị Hạnh. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 87, diện tích 244,6m² tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ240215, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 02594 QSDĐ/2394/QĐ/CT cho hộ ông Vi Văn Quyết ngày 17/11/2003.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 1.496.167.828 đồng, trong đó nợ gốc là: 331.346.608 đồng, nợ lãi: 1.164.821.220 đồng và bảo đảm cho toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với các tài sản xây dựng gắn liền đất là 01 nhà ba tầng có diện tích sàn là 96,2m²/01 sàn; 01 bán mái hiên trước cửa nhà, giáp đường, lợp tôn lạnh, diện tích 21,58m²; 01 phần bán mái giáp với sườn nhà có diện tích 63,82m² là tài sản của vợ chồng A Vũ Văn ThA và chị Vi Thị Kiếm. Khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp thì tài sản trên được phát mại theo, nhưng phải trả cho vợ chồng A ThA, chị Kiếm giá trị tài sản trên bằng tiền (được định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi chuyển giao quyền sử dụng đất cho người khác nếu giữa các bên không có thỏa thuận nào khác.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 66 - 11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 10/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Khiếu Văn KH, bà Hoàng Thị Yên, A Khiếu Ngọc Hoàng, A Khiếu Lê Văn. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 115, tờ bản đồ số 3, diện tích 30,7m² tại thôn Hoành Sơn, xã Phi Mô, huyện Lạng G, tỉnh B đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận số AĐ 429300, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H02315/10/2006/QĐ-UBND ngày 23/01/2006 cho hộ ông Khiếu Văn KH.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 1.895.897.003 đồng, trong đó nợ gốc là: 419.872.042 đồng, nợ lãi: 1.476.024.961 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 66D-11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và hộ ông Hoàng Văn Hò. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.525,8m² tại tổ dân phố Hoành Sơn, thị trấn Vôi, huyện Lạng G, tỉnh B

đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 247875, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00699QSDĐ/QĐ3088QĐ/CT(H) cấp cho hộ ông Hoàng Văn Hồ ngày 22/12/2003.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 1.041.008.338 đồng, trong đó nợ gốc là: 230.545.380 đồng, nợ lãi: 810.462.958 đồng và bảo đảm cho toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thA toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với các tài sản xây dựng gắn liền đất là 01 nhà hai tầng, diện tích hai 125,88m²; khu nhà vệ sinh, công trình phụ lợp mái tôn diện tích 35,63m²; 01 lối đi giữa nhà vệ sinh và nhà hai tầng, diện tích 12,19m²; 01 khu chăn nuôi bán mái tôn, tường xây cay, khung sắt, diện tích 123,7m²; 01 sân trước cửa nhà hai tầng, diện tích 124,6m²; 01 bán mái tôn giáp cổng làm nhà xưởng, diện tích 72,8m²; 01 bán mái tôn giáp ao, diện tích 48,3m²; 01 cổng sắt và đoạn tường bao là tài sản của vợ chồng A Hoàng Văn Lộc, chị Hà Thị ThA. Khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp thì tài sản trên được phát mại theo, nhưng phải trả cho vợ chồng A Lộc, chị ThA giá trị tài sản bằng tiền (được định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi chuyển giao quyền sử dụng đất cho người khác nếu giữa các bên không có thỏa thuận nào khác.

Do phần tài sản của bà Khiếu Thị Hiền, A Hoàng Văn Lộc bị vô hiệu nên khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp thì phải trả cho bà Hiền, A Lộc khoản tiền tương ứng với phần giá trị tài sản của bà Hiền, A Lộc được hưởng trong khối tài sản chung của hộ, cụ thể mỗi người được hưởng bằng 1/5 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất còn lại (được xác định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho người khác nếu các bên không có thỏa thuận nào khác.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 2702-11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 10/3/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và bà Trương Thị Hù. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 87, diện tích 3842m² tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W099454, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00266/QSDĐ/495/QĐ-CT ngày 07/06/2002 cấp cho hộ bà Trương Thị Hù.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 1.045.514.868 đồng, trong đó nợ gốc là: 231.543.413 đồng, nợ lãi: 813.971.455 đồng và bảo đảm cho toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Do phần tài sản của chị Trương Thị Hà bị vô hiệu nên khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp thì phải trả cho chị Hà khoản

tiền tương ứng với phần giá trị tài sản của chị Hà được hưởng trong khối tài sản chung của hộ, cụ thể chị Hà hưởng bằng 1/3 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (được xác định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho người khác nếu các bên không có thỏa thuận nào khác.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 66E -11/HĐTC-BDS/TCB ngày 31/8/2011, giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Vi Văn Bình, bà Tăng Thị Dương. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 86 tại thôn C, xã Hương S, huyện Lạng G, tỉnh B đã được UBND huyện Lạng G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 099416, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00224.QSĐĐ/495/QĐ/CT ngày 07/06/2002 cho hộ ông Vi Văn Bình.

Diện tích, kích thước tài sản xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 4.895.893.759 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.084.261.911 đồng, nợ lãi: 3.811.631.848 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Do phần tài sản của của A Vi Văn Quyết, A Vi Văn Định, bà Dương Thị Năm bị vô hiệu nên khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp thì phải trả cho A Định, A Quyết và những người thừa kế của bà Năm (ông Bình, A Quyết, A Định, chị Quyên, chị Kiếm) khoản tiền tương ứng với phần giá trị tài sản quyền sử dụng đất của mỗi người được hưởng trong khối tài sản chung của hộ. Cụ thể A Quyết, A Định, bà Năm (do những người thừa kế nhận) mỗi người được hưởng bằng 1/4 giá trị quyền sử dụng đất (được xác định giá tại thời điểm phát mại tài sản). Đối với tài sản gắn liền trên đất là tài sản chung của các thành viên gồm ông Vi Văn Bình, bà Tăng Thị Dương, bà Dương Thị Năm, A Vi Văn Quyết, A Vi Văn Định, chị Nguyễn Thị Huệ thì phải trả cho A Định, chị Huệ, A Quyết và bà Năm (do những người thừa kế nhận) khoản tiền tương ứng với phần giá trị tài sản mỗi người được hưởng trong khối tài sản chung, cụ thể mỗi người hưởng bằng 1/6 tổng giá trị tài sản gắn liền đất (được xác định giá tại thời điểm phát mại tài sản) khi chuyển giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho người khác nếu các bên không có thỏa thuận nào khác.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N phải chịu cả 20.000.000đ tiền chi phí thẩm định. Xác định Ngân hàng đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí KDTMST:

Công ty TNHH Phú Gia Kh phải chịu 128.409.651 (một trăm hai mươi tám Tr, bốn trăm linh chín nghìn, sáu trăm năm mươi một) đồng án phí kinh do A thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N số tiền tạm ứng án phí 57.100.000 đồng theo biên lai thu số AA/2010/004864 ngày 13/12/2013 của chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng G.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các bên đương sự và hướng dẫn thi hành án.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

- Ngày 07/02/2023, A Nguyễn Văn Tiến có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 66A- 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 24/6/2011 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc công ty TNHH Phú Gia Kh có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015; buộc Ngân hàng Kỹ thương Việt N phải trả lại cho mẹ A Tiến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho A Tiến và em của A Tiến.

- Ngày 07/02/2023, A Thân Đức Thành có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 84- 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 03/07/2011 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc công ty TNHH Phú Gia Kh có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 131 BLDS 2015; buộc Ngân hàng Kỹ thương Việt N phải trả lại cho các thành viên gia đình A Thành quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho A Thành và em của A Thành.

- Ngày 09/02/2023, Công ty TNHH Phú Gia Kh do ông Khiếu Ngọc Hoàng đại diện có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần nhận định và Quyết định liên quan tới lãi quá hạn mà công ty phải trả cho Ngân hàng.

- Ngày 21/02/2023, ông Đào Hữu Nhâm có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 66C- 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 31/8/2011 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo là công ty TNHH Phú Gia Kh do ông Khiếu Ngọc Hoàng-Giám đốc đại diện theo pháp luật, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan A Nguyễn Văn Tiến vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đào Hữu Nhâm và A Thân Đức Thành giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho A Thân Đức Thành, A Nguyễn Văn Tiến là Luật sư Phan Văn Tiền trình bày: Đối với kháng cáo của A Thân Đức Thành thì A Thành giữ nguyên kháng cáo phần quyết định của Bản án sơ thẩm liên quan đến Hợp đồng thế chấp số 84- 11/HĐTC-BDS/TCB ngày 03/07/2011 đối với phần của A. Vì tài sản trên đất là của A Thành, đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng vô

hiệu và trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình A. Đối với kháng cáo của A Tiến: Do hiện nay A Tiến đi làm ăn xa, đã nhận được Giấy Tr tập của Tòa án nhưng không thể đến phiên tòa, đề nghị HĐXX xem xét kháng cáo của A Tiến theo quy định pháp luật.

A Thân Đức Thành trình bày: Nhất trí với trình bày của luật sư Tiên; đề nghị HĐXX xem xét lại hợp đồng thế chấp ký giữa ông Thăng, bà Bích với Ngân hàng. A không đồng ý việc Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp Hợp đồng số 84 có hiệu lực pháp luật.

Ông Đào Hữu Nhâm trình bày: Ông giữ nguyên kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 66C-11/HĐTC-BDS/TCB ngày 31/8/2011 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho công ty TNHH Phú Gia Kh do ông Khiếu Ngọc Hoàng đại diện theo ủy quyền là luật sư Nguyễn Văn Dũng trình bày: Do ông Hoàng đã nhận được giấy Tr tập phiên tòa nhưng đến thời điểm mở phiên tòa thì ông Hoàng vắng mặt và không gửi thêm giấy tờ gì cho luật sư. Đề nghị HĐXX xem xét theo quy định pháp luật đối với kháng cáo của công ty TNHH Phú Gia Kh.

*** Đại diện Viểm sát tỉnh B phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 296, khoản 1, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

+ Không chấp nhận kháng cáo của A Thân Đức Thành, ông Đào Hữu Nhâm, giữ nguyên bản án KDTM sơ thẩm.

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty TNHH Phú Gia Kh, A Nguyễn Văn Tiến.

- Án phí: Công ty TNHH Phú Gia Kh, A Nguyễn Văn Tiến, A Thân Đức Thành phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm KDTM.

Miễn án phí KDTM phúc thẩm cho ông Đào Hữu Nhâm do ông là người cao tuổi.

Kiến nghị khắc phục vi phạm: không có

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tr tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ

hai. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về kháng cáo của Công ty TNHH Phú Gia Kh, HĐXX thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền Công ty TNHH Phú Gia Kh đã được Tr tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do được coi là từ bỏ kháng cáo. Căn cứ Khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty TNHH Phú Gia Kh.

[2.2] Về kháng cáo của A Nguyễn Văn Tiến, HĐXX thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan A Nguyễn Văn Tiến đã được Tr tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt được coi là từ bỏ kháng cáo. Căn cứ Khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của A Nguyễn Văn Tiến.

[2.3] Về kháng cáo của A Thân Đức Thành, HĐXX thấy:

Xét hợp đồng thế chấp tài sản số 84-11/HĐTC-BDS/TCB-LSN ngày 13/7/2011 ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Thân Văn Thăng, bà Nguyễn Thị Bích:

Về hình thức: Hợp đồng thế chấp tài sản trên đều được lập thành văn bản, được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh B và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo điều kiện và hình thức theo quy định của Điều 124; Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điều 106; điều 130 của Luật Đất đai năm 2003 (nay là Điều 95, điều 188 Luật Đất đai năm 2013).

Về nội dung: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 12, tờ bản đồ số 75, diện tích 149,5m² (trong đó có 60,2m² đất ở và 87,5m² đất trồng cây lâu năm) tại thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B, đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD310010, vào sổ cấp GCN số H00227/QĐ số 50/QĐ-UBND Q02 ngày 07/01/2011, tên người sử dụng là ông Thân Văn Thăng, bà Nguyễn Thị Bích. Tài sản trên đất có 01 nhà hai tầng diện tích sàn 200m², không có giấy phép xây dựng. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 2.723.985.900 đồng, trong đó nợ gốc là: 603.263.531 đồng, nợ lãi 2.120.722.369 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy, thửa đất trên được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền đất cho bà Nguyễn Thị Bích, sinh năm 1962, CMTND số 120377979 cấp ngày 08/8/2003 tại công an

tỉnh B và ông Thân Văn Thăng, sinh năm 1962, số CMTND 120277546 cấp ngày 16/5/2000 tại công an tỉnh B. Không có tài liệu, chứng cứ nào khác xác định các thành viên khác trong hộ ông Thăng, bà Bích tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 là A Thành, A Huy là người có quyền sử dụng đối với thửa đất cùng tài sản xây dựng trên đất. Do đó, bà Bích, ông Thăng là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà và các tài sản khác gắn liền đất có quyền định đoạt ký kết hợp đồng với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N để thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh.

Theo biên bản thẩm định tài sản ngày 12/4/2022, tài sản gắn liền đất thế chấp hiện có 01 ngôi nhà hai tầng có diện tích hai sàn là 112,5m²; 01 nhà bếp và nhà vệ sinh có diện tích 20m²; một bán mái lợp tôn thường có diện tích 20,5m² và một bán mái lợp tôn thường có diện tích 60m². Hiện nay ở trên đất có vợ chồng ông Thăng, bà Bích cùng vợ chồng A Thân Văn Huy, chị Hà Thị Ly. Tuy nhiên, không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh đây là tài sản mà các con ông Thăng, bà Bích có đóng góp công sức. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 84-11/HĐTC-BĐS/TCB-LSN ngày 13/7/2011 ký kết giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Thân Văn Thăng, bà Nguyễn Thị Bích có hiệu lực pháp luật là phù hợp với thỏa thuận tại mục 2.2 Điều 2 của hợp đồng thế chấp tài sản; điều 122; 124; 323; 342; 343; 688, 689, 692, 715, 716, 717, 718, 719, 720 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

A Thành kháng cáo, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 84-11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 03/07/2011 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; buộc Ngân hàng Kỹ thương Việt N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình A là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về kháng cáo của ông Đào Hữu Nhâm, HĐXX thấy:

Xét hợp đồng thế chấp tài sản số 66C/11/HĐTC-BĐS/TCB ký kết ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào.

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức theo quy định của Điều 124; Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điều 106; điều 130 của Luật Đất đai năm 2003 (nay là Điều 95, điều 188 Luật đất đai năm 2013).

Về nội dung: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, thửa đất số 07, tờ bản đồ số 76, diện tích 261,2 m² (trong đó có 139,4m² đất thổ cư; 121,8m² đất trồng cây lâu năm). Địa chỉ: Thôn Phúc Hạ, xã Song Mai, thành phố B, tỉnh B. Đất đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AH 034312, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H 00227/QĐ số H 02907/QĐ số 311/QĐ-UBND ngày 24/11/2006 cấp cho ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị

Hào. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng tính đến ngày 13/01/2023 là: 879.494.317 đồng, trong đó nợ gốc là 194.775.915 đồng, nợ lãi: 684.718.402 đồng cùng toàn bộ lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 14/01/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu thập được và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thấy ông Đào Hữu Nhâm và bà Thân Thị Hào là người kê khai, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không có tài liệu, chứng cứ nào xác định thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình gồm ông Nhâm, bà Hào, A Dương. Theo hợp đồng thế chấp thì ngoài tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, trong hợp đồng không ghi các tài sản trên đất có tài sản gì. Kết quả thẩm định tài sản ngày 12/4/2022 cho thấy, tài sản gắn liền trên đất có 01 nhà hai tầng diện tích xây dựng là 72,9m²/hai sàn; 01 bán mái lợp tôn tầng 2, diện tích 26,1m²; 01 bán mái tôn trước cửa, diện tích 11,7m²; 01 bán mái tôn giáp đường ngõ diện tích 24,6m² 01 bán mái lợp tôn (sau nhà hai tầng), trong có nhà bếp, nhà vệ sinh, diện tích 49,5m²; 01 bán mái lợp Prôxi măng, lát gạch lá nem diện tích 30m²; 01 sân gạch lá nem cũ; 01 cây nhãn, 01 cây hồng xiêm.

Tuy nhiên, không có căn cứ nào xác định tài sản nhà ở, công trình, cây lâm lộc trên là của hộ gia đình bao gồm cả A Đào Hữu Dương như ý kiến của A Dương và luật sư đã nêu. Ông Nhâm, bà Hào là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện thế chấp tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Phú Gia Kh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 66C/11/HĐTC-BĐS/TCB ký kết ngày 31/8/2011 giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt N và ông Đào Hữu Nhâm, bà Thân Thị Hào, được công chứng số 793/2011; Quyền số 01/TP/C-SCC/HĐGD ngày 31/8/2011 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B có hiệu lực pháp luật là phù hợp thỏa thuận tại mục 2.2 Điều 2 của hợp đồng thế chấp tài sản; điều 122; 124; 323; 342; 343; 688, 689, 692, 715, 716, 717, 718, 719, 720 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do vậy, ông Đào Hữu Nhâm kháng cáo cho rằng Hợp đồng thế chấp số 66C-11/HĐTC-BĐS/TCB ngày 31/8/2011 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của A Thành và ông Nhâm, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện VKS tại phiên tòa.

[3]. Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí kinh do A thương mại phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12, Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án và đa mục kèm theo Nghị quyết:

Tạm ứng án phí và án phí kinh doA thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Lạng G thông báo cho người kháng cáo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng là không đúng quy định, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

- Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của công ty TNHH Phú Gia Kh, A Nguyễn Văn Tiến nên Công ty TNHH Phú Gia Kh, A Nguyễn Văn Tiến phải chịu toàn bộ án phí kinh doA thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng.

- Do kháng cáo của A Thân Đức Thành và ông Đào Hữu Nhâm không được chấp nhận nên A Thành, ông Nhâm phải chịu án phí kinh doA thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng. Tuy nhiên do ông Đào Hữu Nhâm là người cao tuổi nên được miễn án phí kinh doA thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 308, Điều 296 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty TNHH Phú Gia Kh và kháng cáo của A Nguyễn Văn Tiến.

- Không chấp nhận kháng cáo của A Thân Đức Thành và kháng cáo của ông Đào Hữu Nhâm, giữ nguyên bản án kinh doA thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lạng G, tỉnh B.

2. Về án phí kinh doA thương mại phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12, Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án và đa mục kèm theo Nghị quyết:

- Miễn án phí kinh doA thương mại phúc thẩm cho ông Đào Hữu Nhâm. Hoàn trả lại cho ông Đào Hữu Nhâm số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0015055 ngày 21/02/2023 do ông Đào Hữu Nhâm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng G.

- Công ty TNHH Phú Gia Kh phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doA thương mại phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 theo biên lai số 0015031 ngày 09/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng G. Công ty TNHH Phú Gia Kh còn phải nộp 1.700.000 đồng tiền án phí kinh doA thương mại phúc thẩm.

- A Nguyễn Văn Tiến phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doA thương mại phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 theo biên lai số 0015017 ngày 07/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Lạng G. A Nguyễn Văn Tiến còn phải nộp 1.700.000 đồng tiền án phí kinh doA thương mại phúc thẩm.

- A Thân Đức Thành phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doA thương mại phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 theo biên lai số 0015018 ngày 07/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng G. A Thân Đức Thành còn phải nộp 1.700.000 đồng tiền án phí kinh doA thương mại phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 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 6,7,7a,7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND H. Lạng G;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS H. B ;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Giang