

Bản án số: **09/2017/KDTM-PT**

Ngày: 22 -12 - 2017

*V/v “**Tranh chấp hợp đồng tín dụng**
Và tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Dũ.**
- *Các Thẩm phán:* 1. Ông **Nguyễn Văn Ngọt.**
2. Ông **Nguyễn Khánh Hùng.**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Trung An** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông **Nguyễn Minh Trí**– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2017/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 10 năm 2017 về việc “***Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng***”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2017/KDTM-ST ngày 21/08/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2017/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2017/QĐ-PT ngày 24/11/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại TT** (sau đây gọi tắt là B); Địa chỉ: Số 266 – 268, đường N, quận b, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Huỳnh Phi L** – Chức vụ Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro Ngân hàng Thương mại TT chi nhánh Sóc Trăng; Địa chỉ: số 30, đường T, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2017. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: luật sư **Trương Hoài P** – văn phòng luật sư Vạn P – thuộc đoàn luật sư TP.HCM.

- *Bị đơn:* **Công ty Trách nhiệm hữu hạn H**; Địa chỉ: C1 – C2, khu dân cư H, đường Q, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Trương Văn Đ** - Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty TNHH H; Địa chỉ: số xx khu tập thể kh, đường H, phường s, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trần Đăng K**; Địa chỉ: số xx đường T, phường h, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2015 (Có mặt).

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

1. Bà **Phạm Loan P**; Địa chỉ: Số 256/D22, khu dân cư H, đường Q, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số 52B, đường số 3 Khu B, Khu dân cư H, phường Hi, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

2. Bà **Bùi Thị Phương A**; Địa chỉ: Số 183/7, đường L, khóm b, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

3. Ông **Nguyễn B**; Địa chỉ: Số A23, khu dân cư H, đường Q, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

4. Ông **Nguyễn Minh T**; Địa chỉ: Số 48, đường số b, khu dân cư M, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

5. Bà **Lý Thị H**; Địa chỉ: Số 17, đường K, khóm s, phường s, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

6. **Sở txxx tỉnh Sóc Trăng**; Địa chỉ: Số 197, đường H, khóm m, phường s, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

7. Bà **Đặng Trân T**; Địa chỉ: Số 256/D22, khu dân cư H, đường Q, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số 52B, đường số 3 Khu B, Khu dân cư H, phường Hi, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

8. Ông **Nguyễn Thanh Q**; Địa chỉ: số 256 D21, khu dân cư H, đường Q, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

9. Ông **Trương Quang H**; Địa chỉ: số 105, đường H, khóm m, phường s, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang H là ông **Võ Tuấn H**; Địa chỉ: Số 95, đường P, khóm b, phường m, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng B chứng thực ngày 24/02/2016. (Có mặt)

10. **Ngân hàng N**; Địa chỉ: số 02, Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N: Ông **Nguyễn Văn T** – Giám đốc Ngân hàng N – chi nhánh B; Địa chỉ: số xx L, Phường s, Thành phố Sóc Trăng, Sóc Trăng. (Vắng mặt)

11. **Văn phòng công chứng K** (nay là Văn phòng Công chứng T); Địa chỉ: số 294, đường Q, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

12. **Văn phòng công chứng T**; Địa chỉ: số xx, đường V, phường t, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

13. **Văn phòng công chứng B**; Địa chỉ: số xx, đường P, phường h, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt)

14. **Ngân hàng TMCP Đ.**

Địa chỉ: Tháp B, số 35 H, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ: ông **Trần Anh L** - Chức vụ: Trưởng phòng Quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Sóc Trăng; Địa chỉ: số 05 T, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

5- Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại TT (B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại TT cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Phi L trình bày:

Trong thời gian từ năm 2007 đến năm 2011, giữa Ngân hàng Thương mại TT với Công ty TNHH H có ký nhiều Hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp gồm 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T71, T.11, T.16, T.24, T.25, T.30, T.34, T.40, T.41, T.42, T.44, T.48, T.66, T.87, T.88, T.92 (thửa đất số 372, 435, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 436, 382, 191, 383, 384 và 373).

Ngày 16/8/2011 B Sóc Trăng và Công ty TNHH H ký hợp đồng tín dụng từng lần số LD1122800341, với số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 03 tháng. Hợp đồng này Công ty TNHH H đã trả được số tiền vốn 480.000.000đ vào ngày 06/01/2012.

Ngày 28/10/2011 B Sóc Trăng và Công ty TNHH H ký hợp đồng tín dụng từng lần số LD1130100001, với số tiền cho vay là 600.000.000 đồng.

Khi đến hạn thanh toán của 02 Hợp đồng này, Công ty TNHH H không có khả năng thanh toán nợ, nhằm tránh nợ xấu nên Công ty TNHH H đề nghị Ngân hàng cho vay hồ sơ mới.

Vào ngày 18/01/2012 giữa Ngân hàng và Công ty H ký 02 hợp đồng tín dụng số LD1201800240 và hợp đồng tín dụng số LD12018200364 với tổng số tiền vay là 3.300.000.000 đồng, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số LD1201800240 ngày 18/01/2012, Ngân hàng cho Công ty TNHH H vay số tiền 2.600.000.000 đồng. Thời hạn vay là 06 tháng; mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh; phương thức trả nợ: lãi trả hàng tháng, vốn trả cuối kỳ; Lãi suất theo giấy nhận nợ số 01 ngày 19/01/2012 là 1.67%/tháng; Thời hạn trả nợ theo giấy nhận nợ số LD1201800240 là ngày 18/7/2012; Từ khi vay vốn công ty đã trả được 02 kỳ lãi từ ngày 19/01/2012 đến ngày 19/3/2012 với tổng số tiền là 86.982.606 đồng. Căn cứ theo hợp đồng tín dụng số LD1201800240 ngày 18/01/2012, Công ty TNHH H không thực hiện theo đúng Hợp đồng để phát sinh nợ quá hạn.

Số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 17/8/2017 là 6.805.950.667 đồng gồm:

Vốn gốc: 2.600.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 176.574.667 đồng.

Lãi quá hạn: 4.029.376.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số LD12018200364 ngày 18/01/2012, Ngân hàng cho Công ty TNHH H vay số tiền 700.000.000 đồng. Thời hạn vay là 03 tháng; Mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh; Phương thức trả nợ: lãi trả hàng tháng, vốn gốc trả cuối kỳ; Lãi suất theo giấy nhận nợ số 01 ngày 19/01/2012 là 1.75%/tháng; Thời hạn trả nợ theo giấy nhận nợ số 01 là ngày 18/4/2012; Từ khi vay vốn công ty đã trả được 02 kỳ lãi từ ngày 19/01/2012 đến ngày 19/3/2012 với tổng số tiền là 24.542.160 đồng. Căn cứ theo hợp đồng tín dụng số LD12018200364 ngày 18/01/2012 Công ty TNHH H không thực hiện theo đúng Hợp đồng để phát sinh nợ quá hạn.

Số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 17/8/2017 là 1.905.195.833 đồng gồm:

Vốn gốc: 700.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 12.658.333 đồng.

Lãi quá hạn: 1.192.537.500 đồng.

Ngày 19/01/2012, Ngân hàng làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với 16 thửa đất theo các Hợp đồng thế chấp trước đó, cùng ngày Ngân hàng và Công ty TNHH H đi công chứng Hợp đồng thế chấp mới tại Văn phòng Công chứng M và đi đăng ký thế chấp lại 14 thửa đất theo quy định. Ngay sau khi hoàn tất thủ tục thế chấp, cùng ngày 19/01/2012 Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH H nhận số tiền 3.300.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Sau khi nhận được tiền, cũng trong ngày 19/01/2012, công ty TNHH H thanh toán hết khoản nợ còn lại của 02 Giấy nhận nợ số LD1122800341 ngày 16/8/2011 và Giấy nhận nợ số LD1130100001 ngày 28/10/2011 với số tiền vốn là 3.120.000.000đ, thu lãi của hai hợp đồng này là 63.695.075đ, thu lãi của hai hợp đồng tín dụng số LD1201800240 và LD12018200364 cùng ngày 19/01/2012 là 111.524.766đ và Công ty H rút tiền mặt số tiền 4.780.160đ.

Theo hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 thì Công ty TNHH H đã dùng tài sản thuộc sở hữu của công ty để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng như sau:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 80,8m², thửa đất số 435, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229369 (vào sổ T.11) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

2. Quyền sử dụng đất diện tích 79,7m², thửa đất số 374, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235788 (vào sổ T.16) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

3. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8m², thửa đất số 377, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235791 (vào sổ T.30) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

4. Quyền sử dụng đất diện tích 80m², thửa đất số 378, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235792 (vào sổ T.34) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

5. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8m², thửa đất số 379, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235793 (vào sổ T.40) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

6. Quyền sử dụng đất diện tích 79,9m², thửa đất số 380, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235794 (vào sổ T.41) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

7. Quyền sử dụng đất diện tích 80m², thửa đất số 381, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235795 (vào sổ T.42) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

8. Quyền sử dụng đất diện tích 80,9 m², thửa đất số 436, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229371 (vào sổ T.44) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

9. Quyền sử dụng đất diện tích 80 m², thửa đất số 382, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235796 (vào sổ T.48) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

10. Quyền sử dụng đất diện tích 80,1 m², thửa đất số 191, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235797 (vào sổ T.66) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

11. Quyền sử dụng đất diện tích 89,8 m² thửa đất số 372; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229386 (vào sổ T.71) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

12. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8 m² thửa đất số 383; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235798 (vào sổ T.87) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

13. Quyền sử dụng đất diện tích 74 m² thửa đất số 384; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235799 (vào sổ T.88) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

14. Quyền sử dụng đất diện tích 79,9 m² thửa đất số 373; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229205 (vào sổ T.92) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

Sau đó, do Công ty TNHH H vi phạm hợp đồng nên B khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Cơ quan Thi hành án yêu cầu Ngân hàng giao 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788 cho Cơ quan Thi hành án.

Đến ngày 24/10/2014, Công ty TNHH H đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và bà Lý Thị H.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và ông Nguyễn B.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và bà Bùi Thị Phương A.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa

Công ty TNHH H và bà Phạm Loan P.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và ông Nguyễn Minh T.

Việc chuyển nhượng các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên.

Hiện nay ông Nguyễn B đã chuyển nhượng hết phần diện tích nhà đất cho ông Nguyễn Thanh Q (sau đó ông Q đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng, nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng); Ông Nguyễn Minh T đã chuyển nhượng hết phần diện tích nhà đất cho ông Trương Quang H (sau đó ông H đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng N – chi nhánh B); bà Phạm Loan P đã tặng cho hết phần diện tích nhà đất cho bà Đặng Trân T.

Đối với số tiền vốn vay đến nay Công ty TNHH H vẫn chưa thanh toán khoản nào.

Nay Ngân hàng TMCP TT yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP TT số tiền tạm tính đến hết ngày 17/8/2017 tổng cộng là 8.711.146.500 đồng (trong đó vốn gốc là 3.300.000.000 đồng; lãi trong hạn là 189.233.000 đồng và lãi quá hạn là 5.221.913.500 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi Công ty TNHH H trả hết số tiền vốn vay.

Trường hợp Công ty TNHH H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP TT thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của bên vay để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định.

2. Hủy 05 hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản trái pháp luật của Công ty TNHH H với các ông bà sau:

2.1 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với ông Nguyễn B lập ngày 15/06/2008.

2.2 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Lý Thị H lập ngày 05/12/2008.

2.3 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Bùi Thị Phương A lập ngày 20/4/2009.

2.4 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Phạm Loan P lập ngày 15/01/2010.

2.5 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với Ông Nguyễn Minh T lập ngày 15/10/2010.

3. Yêu cầu Công ty TNHH H hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP TT 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788.

4. Hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH H với các ông, bà sau:

4.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và bà Lý Thị H.

4.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và ông Nguyễn B.

4.3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và bà Bùi Thị Phương A.

4.4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và bà Phạm Loan P.

4.5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 được ký giữa Công ty TNHH H và ông Nguyễn Minh T.

5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 giữa ông Nguyễn B và ông Nguyễn Thanh Q.

6. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 giữa Ông Nguyễn Minh T và ông Trương Quang H.

7. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trần T.

8. Hủy Hợp đồng thế chấp ngày 11/02/2015 giữa ông Trương Quang H và Ngân hàng N – chi nhánh B.

9. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/12/2014 giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng).

Và yêu cầu xử lý hậu quả của các Hợp đồng bị hủy theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình Công ty TNHH H vay tiền từ năm 2007 cho đến 2011, về thời gian ký hợp đồng tín dụng, số tiền vay, tài sản thế chấp và số tiền lãi đã trả. Qua yêu cầu của ngân hàng B thì bị đơn thống nhất với số tiền vốn vay còn lại là 3.300.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 189.233.000 đồng. Đối với lãi quá hạn thì Công ty TNHH H yêu cầu tính theo mức lãi quá hạn do Ngân hàng nhà nước quy định là 1,125%/tháng;

Về yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản giữa bà Phạm Loan P, bà Bùi Thị Phương A, ông Nguyễn B, Ông Nguyễn Minh T và bà Lý Thị H với Công ty TNHH H. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP TT 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788. Do sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Công ty TNHH H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Phạm Loan P, bà Bùi Thị Phương A, ông Nguyễn B, Ông Nguyễn Minh T và bà Lý Thị H nên Công ty TNHH H không đồng ý với các yêu cầu này.

Trường hợp Công ty TNHH H không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng TMCP TT thì Công ty đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản là quyền sử dụng 09 lô đất không có nhà để Ngân hàng thu hồi nợ. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng 05 lô đất có nhà Công ty yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Đối với yêu cầu của Nguyên đơn về việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn B và ông Nguyễn Thanh Q, Hủy Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Minh T và ông Trương Quang H, Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trân T, Hủy Hợp đồng thế chấp giữa ông Trương Quang H và Ngân hàng N – chi nhánh B và Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng) thì phía Công ty H không đồng ý.

Về mục đích vay của 02 hợp đồng trên dùng để thanh toán khoản nợ của các Hợp đồng vay cũ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phạm Loan P trình bày:

Vào ngày 15/01/2010 bà P có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH H do ông Trương Văn Đ làm giám đốc một căn nhà số B27 (số mới 256D22) tọa lạc khu dân cư H, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; diện tích xây dựng 152 m², diện tích đất 79,9 m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 26, giá trị căn nhà là 720.000.000 đồng.

Sau khi Bản án có hiệu lực thì giữa bà P và Công ty TNHH H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên và bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 04/6/2015, căn nhà và đất trên bà P đã tặng cho hết cho bà Đặng Trân T. Do đó bà P không có khởi kiện yêu cầu độc lập nữa. Hiện nay, căn nhà và phần đất này bà Đặng Trân T đang quản lý, sử dụng.

Nay bà P không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng TMCP TT về việc hủy các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Phạm Loan P lập ngày 15/01/2009.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH H với bà Phạm Loan P lập ngày 24/10/2014.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trân T lập ngày 25/5/2015.

Và không đồng ý để ngân hàng yêu cầu phát mãi căn nhà và đất này.

Bà Bùi Thị Phương A trình bày:

Vào ngày 20/4/2009 bà Bùi Thị Phương A có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH H căn nhà F9 (số mới là 256F8), diện tích xây dựng 60 m²; diện tích 80,9 m², loại nhà trệt, thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu dân cư H, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, giá trị chuyển nhượng căn nhà là 380.000.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật phía Công ty TNHH H đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên bà, do đó bà Phương A không có khởi kiện yêu cầu độc lập nữa.

Ông Nguyễn B trình bày:

Vào ngày 15/6/2008 ông B có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH H căn

nhà B26 (số mới 256D21), nhà một trệt, một lầu, diện tích đất là 89,8 m² tọa lạc tại khu dân cư H, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, ông B đã trả được 644.000.000 đồng còn nợ lại là 76.000.000 đồng, khi nào Công ty TNHH H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở thì ông B sẽ thanh toán số tiền còn là 76.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án đã thông báo cho ông B biết yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nhưng phía ông B không có văn bản trả lời cho Tòa án, đồng thời, khi Tòa án gửi thông báo hòa giải ông B cũng không tham gia.

Ông Nguyễn Minh T trình bày:

Vào ngày 15/10/2010 ông T có nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH H căn nhà số B28 (số mới 256D23), diện tích xây dựng là 152 m², diện tích đất là 79,7 m², thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu dân cư H, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, giá trị chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, ông T đã trả cho Công ty TNHH H số tiền là 500.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào Công ty TNHH H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở thì ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 150.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án đã thông báo cho ông T biết yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nhưng phía ông T không có văn bản trả lời cho Tòa án, đồng thời, khi Tòa án gửi thông báo hòa giải ông T cũng không tham gia.

Bà Lý Thị H trình bày:

Vào ngày 05 tháng 12 năm 2008 bà H có nhận chuyển nhượng của Cty H căn nhà F10 (số mới 256F7), diện tích xây dựng 60 m², diện tích đất 80,8 m² thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại khu dân cư H, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, giá trị chuyển nhượng là 380.000.000 đồng, bà H đã trả cho Công ty TNHH H số tiền 330.000.000 đồng, và thỏa thuận sau 06 tháng Công ty giao giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở thì bà H sẽ trả số tiền còn lại là 50.000.000 đồng.

Phòng Công chứng M, tỉnh Sóc Trăng (nay là Sở txxx tỉnh Sóc Trăng) trình bày:

Ngày 19/01/2012, Phòng công chứng M có công chứng Hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 có bên nhận thế chấp là Ngân hàng B và bên thế chấp là Công ty TNHH H để thế chấp 14 giấy chứng nhận QSDĐ. Trước khi ký công chứng hợp đồng thế chấp phía Công ty TNHH H và Ngân hàng B đã có đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp và đã được Văn phòng đăng ký QSDĐ Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Sóc Trăng chứng nhận. Tài sản thế chấp không bị ngăn chặn và không có tranh chấp, các đương sự có mặt tại phòng công chứng và ký trước mặt công chứng viên. Do đó việc công chứng các hợp đồng trên là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

Bà Đặng Trân T trình bày:

Ngày 25/5/2015, bà Trân được bà Phạm Loan P tặng cho căn nhà và đất tọa lạc tại số 256D22 Khu dân cư H, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó, bà Trân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất

căn nhà nêu trên. Nay bà Trần không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng TMCP TT về việc phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà và đất của bà và không đồng ý hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trần T.

Ông Nguyễn Thanh Q trình bày:

Ông Q có nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại số 256D21 Khu dân cư H, khóm m, phường b, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật và ông Q đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944429 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 11/12/2014. Sau đó, do có nhu cầu vay vốn nên ông Q đã thế chấp phần đất và căn nhà này để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Pchi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ). Hợp đồng thế chấp được các bên công chứng hợp đồng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật.

Do đó, ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP TT về việc hủy các hợp đồng sau:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 giữa ông Nguyễn B và ông Nguyễn Thanh Q do Văn phòng công chứng K chứng thực.

Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/12/2014 giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P- chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ) do Văn phòng công chứng B chứng thực.

Tại tờ tường trình ngày 01/3/2016 của ông Trương Quang H cũng như tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Võ Tuấn H trình bày:

Ngày 24/12/2014, ông Trương Quang H có nhận chuyển nhượng nhà và đất của Ông Nguyễn Minh T với diện tích 79,9 m², thửa đất số 516, tờ bản đồ 26, tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 4, lầu 02 tầng, diện tích xây dựng 72 m², diện tích sàn 154,7 m² tọa lạc tại số 256/D23 khu dân cư H, phường b, TP. Sóc Trăng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì tài sản nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên ngăn chặn. Các bên đã hoàn tất thủ tục thanh toán. Phía ông T đã bàn giao nhà cho ông H quản lý sử dụng. Căn nhà và phần đất nêu trên vào ngày 11/02/2015 ông H đã thế chấp cho Ngân hàng N - chi nhánh B Sóc Trăng để vay số tiền 800.000.000đ. Đến nay, ông H đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng N - chi nhánh B Sóc Trăng và Ngân hàng đã giải chấp trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông H.

Về việc tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP TT với Công ty TNHH H và Ông Nguyễn Minh T thì ông H không biết và ông H cũng không thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP TT. Do đó ông H không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp có liên quan đến căn nhà của ông H và về yêu cầu hủy các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với Ông Nguyễn Minh T lập ngày 15/10/2010.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Công ty TNHH H và Ông Nguyễn Minh T lập ngày 24/10/2014.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Minh T và ông Trương Quang H lập ngày 24/12/2014.

Hợp đồng thế chấp giữa ông Trương Quang H và Ngân hàng N – chi nhánh B lập ngày 11/02/2015.

Ngân hàng N trình bày:

Vào ngày 26/01/2016, ông Trương Quang H và Ngân hàng N – chi nhánh B đã ký kết hợp đồng tín dụng số 7611LAV/201600058 để vay số tiền 800.000.000 đồng, tài sản thế chấp là phần đất diện tích 79,9 m², thửa đất số 516, tờ bản đồ 26, tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 4, lầu 02 tầng, diện tích xây dựng 72 m², diện tích sàn 154,7 m² tọa lạc tại số 256/D23 khu dân cư H, phường b, TP. Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành là BX 944047, sổ vào sổ CH 01130 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 19/11/2014 cho ông Nguyễn Minh T, đăng ký biến động chủ sử dụng, chủ sở hữu ngày 31/12/2014 cho ông Trương Quang H. Tài sản thế chấp trên đã được Văn phòng công chứng T công chứng và được đăng ký giao dịch đảm bảo. Việc Ngân hàng nhận tài sản thế chấp trên của ông H là hợp pháp. Đến nay, ông H đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng N - chi nhánh B Sóc Trăng và Ngân hàng đã giải chấp trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông H.

Do đó, qua yêu cầu của Ngân hàng B thì Ngân hàng N không có ý kiến.

Văn phòng công chứng K nay là Văn phòng công chứng T trình bày:

Việc Văn phòng công chứng K thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Công ty TNHH H với các ông bà Lý Thị H, Nguyễn B, Bùi Thị Phương A, Phạm Loan P, Nguyễn Minh T, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn B và ông Nguyễn Thanh Q, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Ông Nguyễn Minh T và ông Trương Quang H đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Do đó, Văn phòng công chứng K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP TT về việc yêu cầu hủy các hợp đồng trên.

Văn phòng công chứng T trình bày:

Văn phòng công chứng T đã thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trân T và Hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 22/12/2014 giữa ông Trương Quang H và Ngân hàng N – chi nhánh B đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng B trình bày:

Văn phòng công chứng B đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 11/02/2015 giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng), việc công chứng hợp đồng thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Do đó Văn phòng công chứng B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng trên.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là I) trình bày:

Vào ngày 22/12/2014, ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng) đã ký kết hợp đồng tín dụng để vay số tiền 800.000.000 đồng, tài sản thế chấp là phần đất diện tích 89,8 m², thửa đất số 525, tờ bản đồ 26, tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 4, lầu 02 tầng, diện tích xây dựng 81 m², diện tích sàn 171 m² tọa lạc tại số 256/D21 khu dân cư H, QL1,

phường 7, TP. Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành là BX 944429, số vào sổ CH 01127 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Q ngày 11/12/2014.

I không đồng ý hủy Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P- chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng).

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 08/2017/KDTM - ST ngày 21/08/2017 đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 217; điểm b, d khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010;

Áp dụng Điều 135, 137, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 411, Điều 715, Điều 717 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 133 Bộ Luật dân sự 2015.

Áp dụng Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I/. Buộc Công ty TNHH H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP TT tổng số tiền vốn và lãi vay tính đến hết ngày 17/8/2017 là 8.711.146.500 đồng (trong đó, tiền vốn vay là 3.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 189.233.000 đồng, lãi quá hạn là 5.221.913.500 đồng).

Kể từ ngày 18/8/2017 nếu Công ty TNHH H không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng TMCP TT thì Công ty TNHH H còn phải trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1201800240 là 2,51%/tháng đối với số tiền vốn vay chưa thanh toán và Hợp đồng tín dụng số LD12018200364 ngày 18/01/2012 là 2,63%/tháng đối với số tiền vốn vay chưa thanh toán cho đến khi Công ty TNHH H thanh toán xong số tiền vốn vay.

II/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP TT đối với các yêu cầu sau:

1/. Yêu cầu hủy 05 hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản trái pháp luật giữa Công ty TNHH H với các ông, bà sau:

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với ông Nguyễn B lập ngày 15/06/2008.

1.2 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Lý Thị H lập ngày 05/12/2008.

1.3 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Bùi Thị Phương A lập ngày 20/4/2009.

1.4 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Phạm Loan P lập ngày 15/01/2009.

1.5 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với Ông Nguyễn Minh T lập ngày 15/10/2010.

2/. Yêu cầu Công ty TNHH H hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP TT 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788.

3/. Yêu cầu hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH H với các ông, bà sau:

3.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với bà Lý Thị H.

3.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với ông Nguyễn B.

3.3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với bà Bùi Thị Phương A.

3.4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với bà Phạm Loan P.

3.5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với ông Nguyễn Minh T.

4/. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 giữa ông Nguyễn B với ông Nguyễn Thanh Q.

5/. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 giữa Ông Nguyễn Minh T với ông Trương Quang H.

6/. Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trần T.

7/. Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/12/2014 giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng).

III. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP TT về việc yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp số 32 ngày 11/02/2015 giữa ông Trương Quang H với Ngân hàng N – chi nhánh B.

IV. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Phương A và bà Phạm Loan P về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 giữa Ngân hàng TMCP TT với Công ty TNHH H.

V. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 vô hiệu một phần đối với các tài sản thế chấp sau:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 80,8 m², thửa đất số 435, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229369 (vào sổ T.11) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Hiện có căn nhà của bà bà Lý Thị H)

2. Quyền sử dụng đất diện tích 89,8 m² thửa đất số 372; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229386 (vào sổ T.71) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty

TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Có căn nhà của ông Nguyễn B, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Q)

3. Quyền sử dụng đất diện tích 79,7 m², thửa đất số 374, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235788 (vào sổ T.16) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (có căn nhà của ông Nguyễn Minh T, đã chuyển nhượng cho ông Trương Quang H)

4. Quyền sử dụng đất diện tích 80,9 m², thửa đất số 436, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229371 (vào sổ T.44) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Hiện có căn nhà của bà Bùi Thị Phương A)

5. Quyền sử dụng đất diện tích 79,9 m² thửa đất số 373; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229205 (vào sổ T.92) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Có căn nhà của Phạm Loan P, đã tặng cho bà Đặng Trân T)

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP TT về việc xử lý 05 tài sản thế chấp nêu trên.

Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP TT có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH H không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng TMCP TT có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8 m², thửa đất số 377, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235791 (vào sổ T.30) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

2. Quyền sử dụng đất đất diện tích 80 m², thửa đất số 378, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235792 (vào sổ T.34) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

3. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8 m², thửa đất số 379, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235793 (vào sổ T.40) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

4. Quyền sử dụng đất diện tích 79,9 m², thửa đất số 380, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235794 (vào sổ T.41) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

5. Quyền sử dụng đất diện tích 80 m², thửa đất số 381, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235795 (vào sổ số T.42) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

6. Quyền sử dụng đất diện tích 80 m², thửa đất số 382, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235796 (vào sổ T.48) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

7. Quyền sử dụng đất diện tích 80,1 m², thửa đất số 191, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235797 (vào sổ T.66) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

8. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8 m² thửa đất số 383; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235798 (vào sổ T.87) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty

TNHH H vào ngày 29/6/2007;

9. Quyền sử dụng đất diện tích 74 m² thửa đất số 384; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235799 (vào sổ T.88) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

Theo Hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 25/8/2017 nguyên đơn Ngân hàng TMCP TT có đơn kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại số: 08/2017/KDTM-ST ngày 21/08/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TT để Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi 14 tài sản thế chấp bao gồm 09 lô đất và 05 căn nhà trên đất theo hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 trong trường hợp Công ty TNHH H không thanh toán số tiền vốn và lãi vay là 8.711.146.500đ (trong đó tiền vốn vay là 3.300.000.000đ, tiền lãi trong hạn 189.233.000đ và lãi quá hạn là 5.221.913.500đ).

Vị luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi 14 tài sản đã thế chấp gồm 09 lô đất và 05 căn nhà trên đất theo hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 trong trường hợp Công ty H không thanh toán tiền vốn và tiền lãi nợ ngân hàng B.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp về kháng cáo của nguyên đơn về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo của nguyên đơn: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Những người vắng mặt này đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

* Về nội dung vụ án:

[2] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP TT và người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H thừa nhận vào ngày 18/01/2012, Ngân hàng B – chi nhánh Sóc Trăng với Công ty TNHH H có ký kết 02 Hợp đồng tín dụng, theo đó B – chi nhánh Sóc Trăng cho Công ty TNHH H vay theo hợp đồng tín dụng số LD1201800240 với số tiền là 2.600.000.000đ và hợp đồng tín dụng số LD12018200364 (theo nhận nợ ngày 19/01/2012) với số tiền là 700.000.000 đồng. Phương thức cho vay là trả lãi hàng tháng, nợ gốc trả cuối kỳ. Tuy nhiên, sau khi vay Công ty TNHH H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi vay theo đúng cam kết, tính đến nay Công ty TNHH H mới trả cho B số tiền lãi của hai hợp đồng tín dụng là 111.524.766 đồng, chưa trả tiền vốn vay. Do đó B khởi kiện yêu cầu buộc Công ty TNHH H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP TT số tiền tạm tính đến hết ngày 17/8/2017 tổng cộng là 8.711.146.500 đồng (trong đó vốn gốc là 3.300.000.000 đồng; lãi trong hạn là 189.233.000 đồng và lãi quá hạn là 5.221.913.500 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi Công ty TNHH H trả hết số tiền vốn vay. Đồng thời yêu cầu Hủy 10 hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản trái pháp luật của Công ty TNHH H với ông Nguyễn B lập ngày 15/06/2008 và ngày 24/10/2014, với bà Lý Thị H lập ngày 05/12/2008 và ngày 24/10/2014, với bà Bùi Thị Phương A lập ngày 20/4/2009 và ngày 24/10/2014, với bà Phạm Loan P lập ngày 15/01/2010 và ngày 24/10/2014, với Ông Nguyễn Minh T lập ngày 15/10/2010 và ngày 24/10/2014. Yêu cầu Công ty TNHH H hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP TT 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 giữa ông Nguyễn B và ông Nguyễn Thanh Q. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 giữa Ông Nguyễn Minh T và ông Trương Quang H. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trân T. Hủy Hợp đồng thế chấp ngày 11/02/2015 giữa ông Trương Quang H và Ngân hàng N – chi nhánh B. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/12/2014 giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng). Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH H cũng thừa nhận Công ty TNHH H chưa trả tiền vốn vay còn nợ B số tiền vốn vay là 3.300.000.000 đồng, thống nhất số tiền lãi trong hạn của hai hợp đồng là 189.233.000 đồng và đồng ý trả cho B số tiền này. Đối với lãi quá hạn thì Công ty TNHH H yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 1,125%/tháng, do hiện nay Công ty TNHH H đang gặp khó khăn. Nếu Công ty TNHH H không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng TMCP TT thì Công ty đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản là quyền sử dụng 09 lô đất không có nhà để Ngân hàng thu hồi nợ. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng 05 lô đất có nhà Công ty yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Đối với những yêu cầu hủy hợp đồng khác của ngân hàng bị đơn không đồng ý.

[3] Đối với số tiền vốn vay là 3.300.000.000đ các bên đều thừa nhận và đến nay thì Công ty TNHH H chỉ trả lãi được 111.524.766 đồng chưa trả vốn. Xét thấy mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tại thời điểm xác lập Hợp đồng phù hợp với quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty TNHH H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP TT số tiền tạm tính đến hết ngày 17/8/2017 tổng cộng là

8.711.146.500 đồng (trong đó vốn gốc là 3.300.000.000 đồng; lãi trong hạn là 189.233.000 đồng và lãi quá hạn là 5.221.913.500 đồng) là có căn cứ đúng pháp luật.

[4] Đối với những yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa công ty Hưng Thịnh với các ông bà: Nguyễn B, Lý Thị H, Bùi Thị Phương A, Phạm Loan P, Nguyễn Minh T; giữa ông Nguyễn B với ông Nguyễn Thanh Q; giữa Ông Nguyễn Minh T với ông Trương Quang H, hợp đồng tặng cho giữa bà Phạm Loan P với bà Phạm Trân T, hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Công ty TNHH H hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP TT 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788. (Riêng đối với yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp ngày 11/02/2015 giữa ông Trương Quang H và Ngân hàng N – chi nhánh B nguyên đơn đã rút lại và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này nên cấp Phúc thẩm không đặt ra xem xét).

[5] Nhận thấy, theo Hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 thì công ty đã thế chấp 14 thửa đất cho Ngân hàng, trong số 14 thửa đất này thì có 5 thửa đất công ty cất nhà và đã chuyển nhượng cho 5 hộ dân. Thực tế từ năm 2007 đến năm 2011 thì công ty đã thế chấp cho ngân hàng nhưng lại chuyển nhượng cho người khác không được sự đồng ý của ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến ngày 18/01/2012 thì Ngân hàng và công ty đã ký lại 2 hợp đồng mới số LD1201800240 ngày 18/01/2012 Hợp đồng tín dụng số LD12018200364 ngày 18/01/2012, căn cứ vào hợp đồng mới thì nợ cũ đã thanh toán xong và việc thế chấp cũng đã xóa. Cụ thể, vào buổi sáng ngày 19/01/2012 đã xóa thế chấp của 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buổi chiều vào lúc 14 giờ ngày 19/01/2012 tiến hành làm thủ tục đăng ký thế chấp 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có 05 giấy chứng nhận có 05 căn nhà trên đất).

Khi hai bên ký lại hợp đồng thì Ngân hàng không kiểm tra tài sản thế chấp có sự thay đổi gì so với trước đây không mà lại tiếp tục sử dụng giấy CNQSDĐ trước đây để làm thủ tục đăng ký thế chấp trong khi đất thế chấp đã được xây dựng nhà ở và bà P, ông B, ông T, bà H, bà Phương A đang trực tiếp quản lý các tài sản trên là không đúng quy định của pháp luật vì vào thời điểm thế chấp không được sự đồng ý của những người này nên hợp đồng thế chấp này vô hiệu một phần đối với 05 thửa đất đã chuyển nhượng cho những người nêu trên.

Mặc khác bản án phúc thẩm số 06/2014/KDTM-PT ngày 02/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng yêu cầu Ngân hàng TMCP TT giao 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788 để trả cho Công ty TNHH H. Từ đó, Công ty TNHH H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông B, ông T, bà P, bà Phương A theo đúng quy định và những người nhận chuyển nhượng có đầy đủ quyền theo quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho của những người nhận chuyển nhượng nêu trên là không có căn cứ. Đồng thời, thời điểm Ngân hàng khởi kiện thì đối tượng khởi kiện đã không còn nên việc Ngân hàng TMCP TT yêu cầu trả lại 05 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc : yêu cầu Hủy 10 hợp đồng mua bán chuyển nhượng

bất động sản trái pháp luật của Công ty TNHH H với ông Nguyễn B lập ngày 15/06/2008 và ngày 24/10/2014, với bà Lý Thị H lập ngày 05/12/2008 và ngày 24/10/2014, với bà Bùi Thị Phương A lập ngày 20/4/2009 và ngày 24/10/2014, với bà Phạm Loan P lập ngày 15/01/2010 và ngày 24/10/2014, với Ông Nguyễn Minh T lập ngày 15/10/2010 và ngày 24/10/2014. Yêu cầu Công ty TNHH H hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP TT 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 giữa ông Nguyễn B và ông Nguyễn Thanh Q. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 giữa Ông Nguyễn Minh T và ông Trương Quang H. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trân T. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/12/2014 giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng) là có căn cứ đúng pháp luật, do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP TT là không có cơ sở.

Đề nghị của Kiểm sát viên là cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP TT. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 08/2017/KDTM – ST ngày 21/08/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng. Như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 217; điểm b, d khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010;

Áp dụng Điều 135, 137, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 411, Điều 715, Điều 717 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 133 Bộ Luật dân sự 2015.

Áp dụng Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I/. Buộc Công ty TNHH H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP TT tổng số tiền vốn và lãi vay tính đến hết ngày 17/8/2017 là 8.711.146.500 đồng (trong đó, tiền vốn vay là 3.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 189.233.000 đồng, lãi quá hạn là 5.221.913.500 đồng).

Kể từ ngày 18/8/2017 nếu Công ty TNHH H không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng TMCP TT thì Công ty TNHH H còn phải trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1201800240 là 2,51%/tháng đối với số tiền vốn vay chưa thanh toán và Hợp đồng tín dụng số LD12018200364 ngày 18/01/2012 là 2,63%/tháng đối với số tiền vốn vay chưa thanh toán cho đến khi Công ty TNHH H thanh toán xong số tiền vốn vay.

II/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP TT đối với các yêu cầu sau:

1/. Yêu cầu hủy 05 hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản trái pháp luật giữa Công ty TNHH H với các ông, bà sau:

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với ông Nguyễn B lập ngày 15/06/2008.

1.2 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Lý Thị H lập ngày 05/12/2008.

1.3 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Bùi Thị Phương A lập ngày 20/4/2009.

1.4 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với bà Phạm Loan P lập ngày 15/01/2009.

1.5 Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty TNHH H với Ông Nguyễn Minh T lập ngày 15/10/2010.

2/. Yêu cầu Công ty TNHH H hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP TT 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 229371, AI 229369, AI 229386, AI 229205, AI 235788.

3/. Yêu cầu hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH H với các ông, bà sau:

3.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với bà Lý Thị H.

3.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với ông Nguyễn B.

3.3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với bà Bùi Thị Phương A.

3.4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với bà Phạm Loan P.

3.5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2014 giữa Công ty TNHH H với ông Nguyễn Minh T.

4/. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 giữa ông Nguyễn B với ông Nguyễn Thanh Q.

5/. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 giữa Ông Nguyễn Minh T với ông Trương Quang H.

6/. Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/5/2015 giữa bà Phạm Loan P và bà Đặng Trân T.

7/. Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/12/2014 giữa ông Nguyễn Thanh Q với Ngân hàng TMCP P– chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh Sóc Trăng).

III. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP TT về việc yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp số 32 ngày 11/02/2015 giữa ông Trương Quang H với Ngân hàng N – chi nhánh B.

IV. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Phương A và bà Phạm Loan P về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 giữa Ngân hàng TMCP TT với Công ty TNHH H.

V. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 vô hiệu một phần đối với các tài sản thế chấp sau:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 80,8 m², thửa đất số 435, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229369 (vào sổ T.11) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Hiện có căn nhà của bà bà Lý Thị H)

2. Quyền sử dụng đất diện tích 89,8 m² thửa đất số 372; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229386 (vào sổ T.71) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Có căn nhà của ông Nguyễn B, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Q)

3. Quyền sử dụng đất diện tích 79,7 m², thửa đất số 374, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235788 (vào sổ T.16) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (có căn nhà của ông Nguyễn Minh T, đã chuyển nhượng cho ông Trương Quang H)

4. Quyền sử dụng đất diện tích 80,9 m², thửa đất số 436, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229371 (vào sổ T.44) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Hiện có căn nhà của bà Bùi Thị Phương A)

5. Quyền sử dụng đất diện tích 79,9 m² thửa đất số 373; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 229205 (vào sổ T.92) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007; (Có căn nhà của Phạm Loan P, đã tặng cho bà Đặng Trân T)

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP TT về việc xử lý 05 tài sản thế chấp nêu trên.

Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP TT có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH H không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng TMCP TT có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8 m², thửa đất số 377, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235791 (vào sổ T.30) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

2. Quyền sử dụng đất đất diện tích 80 m², thửa đất số 378, tờ bản đồ số 26, theo

GCNQSDĐ số AI 235792 (vào sổ T.34) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

3. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8 m², thửa đất số 379, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235793 (vào sổ T.40) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

4. Quyền sử dụng đất diện tích 79,9 m², thửa đất số 380, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235794 (vào sổ T.41) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

5. Quyền sử dụng đất diện tích 80 m², thửa đất số 381, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235795 (vào sổ T.42) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

6. Quyền sử dụng đất diện tích 80 m², thửa đất số 382, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235796 (vào sổ T.48) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

7. Quyền sử dụng đất diện tích 80,1 m², thửa đất số 191, tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235797 (vào sổ T.66) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

8. Quyền sử dụng đất diện tích 79,8 m² thửa đất số 383; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235798 (vào sổ T.87) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

9. Quyền sử dụng đất diện tích 74 m² thửa đất số 384; tờ bản đồ số 26, theo GCNQSDĐ số AI 235799 (vào sổ T.88) do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty TNHH H vào ngày 29/6/2007;

Theo Hợp đồng thế chấp số LD1201800240.1 ngày 18/01/2012 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 18/01/2012 để Ngân hàng thu hồi nợ.

VI. Về chi phí định giá, thẩm định số tiền 3.050.000 đồng, Công ty TNHH H phải chịu toàn bộ. Do Công ty TNHH H đã nộp số tiền 650.000 đồng nên Công ty TNHH H còn phải nộp thêm số tiền 2.400.000 đồng. Sau khi Công ty TNHH H nộp thì giao lại cho Ngân hàng TMCP TT vì ngân hàng đã nộp tạm ứng xong.

VII. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP TT phải chịu án phí số tiền 3.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng TMCP TT đã nộp là 57.445.063 đồng theo biên lai thu số 008819 ngày 05/11/2015, 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001619 ngày 25/8/2016, 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003274 ngày 18/10/2016 của chi cục thi hành án thành phố Sóc Trăng. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP TT số tiền chênh lệch là 58.445.063 đồng.

Công ty TNHH H phải chịu án phí số tiền 116.711.147 đồng đồng.

Do vụ án bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên các khoản án phí theo bản án sơ thẩm số 04/2014/KDTM-ST ngày 20/02/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng và bản án phúc thẩm số 06/2014/KDTM-PT ngày 02/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã được thi hành nay được giải quyết lại. Cụ thể Ngân hàng

TMCP TT được nhận lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 400.000 đồng theo biên lai thu số 0000493 ngày 11/9/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

Riêng đối với số tiền tạm ứng án phí Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng đã hoàn trả cho Ngân hàng TMCP TT là 54.866.079 đồng, hoàn trả cho bà Phạm Loan P số tiền 200.000 đồng, hoàn trả cho bà Bùi Thị Phương A số tiền 200.000 đồng, đã được giao trả xong, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết lại.

- Án phí phúc thẩm nguyên đơn Ngân hàng TMCP TT phải chịu 2.000.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000đ theo lai thu số 0007870 ngày 31/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, như vậy Ngân hàng TMCP TT đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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 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.

Hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tp Sóc Trăng;
- Chi cục THADS tp Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu HS (TDS).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

đã ký

Nguyễn Văn Dũ