TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:10/2023/KDTM-PT
Ngày: 22/5/2023.
V/v: "*T/c hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Hồng Dung**

Ông **Phạm Văn Bình**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Huỳnh Minh Đức**- Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Ông **Lương Sơn Bá** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2022/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp".*

Do Bản án sơ thẩm số 40/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đ3.**

Trụ sở: Số 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Tp Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh Hậu Giang: Số 16 đường Nguyễn Công Trứ, phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Ủy quyền cho: ông **Nông Văn H** và ông **Lê Tứ P** (cùng có mặt).

2. Bị đơn: **Công ty TNHH X**.

Địa chỉ: G T, phường C, quận N, Tp Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Tấn D** – Chức vụ: Chủ tịch HĐTV, Tổng giám đốc.

Địa chỉ: A T, phường A, quận B, Thành phố Cần Thơ.

Ủy quyền: Ông **Phạm Hùng Đ**, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: số I Đ, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1 Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 8 Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2 Ông **Đặng Trường S**, sinh năm 1958.

3.3 Bà **Lê Thị Thanh L**, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện ủy quyền của bà T, bà L, ông S: Ông **Nguyễn Quốc N**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: C đường B Công ty Xây dựng H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.4 Bà **Mai Ngọc C**, sinh năm 1996 (có đơn khởi kiện độc lập và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: 8 Đ, phường A, quận N, Tp Cần Thơ.

3.5 Bà **Trần Thị Huỳnh N1**, sinh năm 1980 (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.6 Bà **Đặng Thị Vân K**, sinh năm 1983 (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

4.1 Bà **Trần Thị Thanh S1**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện ủy quyền của bà S1: Ông **Nguyễn Quốc N**, sinh năm 1979 (có mặt).

4.2 Ông **Võ Tấn D1** (vắng mặt).

4.3 Bà **Lê Thị Ngọc B** (vắng mặt). Bà B ủy quyền cho ông **Võ Tấn D1**.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

4.4 Ông **Đinh Tấn Đ1** (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

4.5 Ông **Mai Hải Â**, sinh năm 1986 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: 8 Đ, phường A, quận N, Tp Cần Thơ.

4.6 Ông **Đặng Hồng L1**, sinh năm 1990 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: A đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ

4.7 **Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ2** – trước đây là **Phòng C1** – có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: A T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

4.8 **Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (**có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Giữa Công ty TNHH X (gọi tắt Công ty X và Ngân hàng TMCP Đ3 (gọi tắt là Ngân hàng) và các bên có liên quan đã ký kết các Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như sau:

Ký kết 03 hợp đồng tín dụng (gọi tắt HĐTD): HĐTD theo món số 0005/2008/HĐ ngày 03/01/2008 với số tiền vay là 6.000.000.000đồng; HĐTD hạn mức số 0374/11/HĐ ngày 26/4/2011 với số tiền vay 40.000.000.000đồng; HĐTD hạn mức số 0299/12/HĐ ngày 26/4/2012 với số tiền vay 40.000.000.000đồng. Phía Ngân hàng đã thực hiện các HĐTD nói trên, đã giải ngân và Công ty X đã nhận nợ tổng cộng số tiền 35.632.201.369đồng. Để đảm bảo cho số tiền vay trên, Công ty X và bên thứ ba đã thế chấp tài sản theo các hợp đồng thế chấp như sau:

1. Hợp đồng thế chấp (gọi tắt HĐTC) số 0065/10/HĐ ngày 10/3/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/6/2012 để thế chấp QSDĐQSH nhà ở diện tích 70,5m^2, diện tích xây dựng: 60,9m^2 thửa đất 283, tờ bản đồ 11 tại 8 Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo GCNQSDĐ ở, QSDĐ nhà ở số E (số vào sổ 56/2001) do UBND tỉnh C cấp ngày 14/8/2001 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên, hồ sơ được Công chứng tại VPCC số 1 thành phố Cần Thơ – nay là Phòng CC Nguyễn Thanh Đình ngày 12/3/2010 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ quận N, thành phố Cần Thơ ngày 12/3/2010.

2. Hợp đồng thế chấp số 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/6/2012 để thế chấp QSDĐ thửa đất 73, 127 tờ bản đồ 42, 40 tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ 00955) do U cấp ngày 10/10/2000 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên, hồ sơ được Công chứng tại VPCC số 1 Tp Cần Thơ – nay là Phòng CC Nguyễn Thanh Đình ngày 12/3/2010 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ quận N, thành phố Cần Thơ ngày 12/3/2010.

3. Hợp đồng thế chấp số 0097/10/HĐ ngày 11/3/2008 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 13/6/2012, 05/3/2013 để thế chấp QSDĐ của thửa đất 331, 466, tờ bản đồ 10 tại Ấp Đ, xã Đ, thị xã N, tỉnh Hậu Giang theo GCNQSDĐ số AI 965050 (số vào sổ H 01126) và GCNQSDĐ số AI965051 (số vào sổ H 01127) do U, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 26/12/2007 cho ông Võ Tấn D1 và bà Lê Thị B đứng tên, hồ sơ được chứng thực tại U1, ngày 21/3/2008 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ TX Ngã Bảy ngày 11/3/2008.

4. Hợp đồng thế chấp số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/6/2012 để thế chấp QSDĐ của thửa đất 748,768,783,798,811 tờ bản đồ 05 tại Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cần Thơ theo GCNQSDĐ số W592187 (số vào

sổ 3-0159) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002 cho hộ Lê Thị Thanh L đứng tên, hồ sơ được chứng thực tại UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang ngày 20/5/2010 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang ngày 20/5/2010.

5. Hợp đồng thế chấp số 0134/11/HĐ ngày 25/10/2011 và văn bản sửa đổi ngày 13/6/2012 Tài sản thế chấp là xe máy chuyên dùng, xe ô tô tải, chủ sở hữu là Công ty X. Theo các Giấy chứng nhận (viết tắt GCN)

+ GCN xe máy chuyên dùng bánh lốp số: 0093/XMCD do Sở GTCC TP cần Thơ cấp ngày 20/07/2006 A

+ GCN xe ôtô số: 0000411 do Phòng C2 cấp ngày 05/05/2006

+ GCN xe ôtô số: 0000353 do Phòng C2 cấp ngày 19/04/2006

+ GCN xe ôtô số: 00000619 do Phòng C2 cấp ngày 16/06/2006

+ GCN xe ôtô số: 0000846 do Phòng C2 cấp ngày 26/07/2006.

Hồ sơ được Công chứng tại VPCC số 1 Tp Cần Thơ ngày 12/3/2010 và ĐKGDBĐ tại Trung tâm Đ4 ngày 31/10/2011.

6. Hợp đồng thế chấp số 0257/09/HĐ ngày 26/5/2009 và văn bản sửa đổi ngày 11/7/2012. Tài sản thế chấp là QSDĐ thửa 459, 461 tờ bản đồ 10 tại ấp Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 952m2, theo GCN QSDĐ số: AD 990916 (vào sổ số: T00007) do UBND tỉnh HG cấp ngày26/01/2006 và GCN QSDĐ số: AD 990917 (vào sổ số: T00008) do UBND tỉnh H cấp ngày 26/01/2006. Chủ sử dụng: Công ty X. Hồ sơ được Công chứng tại VPCC tỉnh H ngày 28/8/2009 và ĐKTC tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở TNMT tỉnh H.

7. Hợp đồng thế chấp số 0258/09/HĐ ngày 26/5/2009 và văn bản sửa đổi ngày 11/7/2012. Tài sản thế chấp: QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở thửa 418, 419, 337, 420, 433, 351 tờ bản đồ 10 tại ấp Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 2023,4m^2 diện tích xây dựng: 316,4m m^2, theo các GCN.

+ GCN QSDĐ số: AC 038950 (vào sổ số: T00001) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005.

+ GCN QSDĐ số: AC 038951 (vào sồ số: T00002) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005.

+ GCN QSDĐ số: AC 038952 (vào sổ số: T00003) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005.

+ GCN QSDĐ số: AC 038953 (vào sổ số: T00004) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005.

+ GCN QSDĐ số: AC 038954 (vào sổ số: T00005) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005.

+ GCN QSDĐ số: AC 038955 (vào sổ số: T00006) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005.

Chủ sử dụng: Công ty TNHH X.

Hồ sơ được Công chứng tại VPCC tỉnh H ngày 28/8/2009 và ĐKTC tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở TNMT tỉnh H.

Các tài sản thế chấp đã xử lý nợ xong gồm: HĐTC số 0185/09/HĐ ngày 08/9/2009; HĐTC số 0172/09/HĐ ngày 29/9/2009; HĐTC số 0105/2012/HĐ ngày 07/11/2012; HĐTC số 0238/09/HĐ ngày 06/8/2009; HĐTC số 0226/09/HĐ ngày

28/7/2009; HĐTC số 0228/09/HĐ ngày 28/7/2009; HĐTC số 0228/09/HĐ ngày 28/7/2009; Riêng HĐTC số 0134/11/HĐ ngày 25/10/2011 đã xử lý được 04 tài sản, còn lại tài sản là xe số 0000353 chưa được xử lý, bên bị đơn vẫn còn quản lý.

- Trong quá trình sử dụng vốn vay, Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn (quá hạn đầu tiên ngày 17/05/2012; cuối cùng ngày 05/04/2013). Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng đã cơ cấu nợ 01 lần tạo điều kiện cho Công ty X phục hồi sản xuất kinh doanh nhưng không hiệu quả, do đó việc trả nợ cho Ngân hàng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, hiện nguồn trả nợ chủ yếu từ việc bán tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

- Mặt khác, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ và làm việc với Công ty X để yêu cầu hoàn trả nợ vay, gửi các văn bản/thông báo đến phía Công ty về việc giải quyết nợ quá hạn nhưng bên vay cố tình kéo dài thời gian nhằm trốn tránh việc trả nợ, đồng thời không đưa ra bất kỳ phương án xử lý nợ quá hạn.

- Hơn nữa, Ngân hàng đã yêu cầu Công ty X và các bên liên quan thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp đã ký với Ngân hàng để xử lý thu hồi nợ. Tuy nhiên, phía Công ty và bên thế chấp không thực hiện đúng theo nghĩa vụ của mình. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện để yêu cầu Tòa án buộc Công ty X và các bên có liên quan thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với ngân hàng.

- Trong quá trình khởi kiện tại Tòa, giữa Ngân hàng và Công ty X, bên thứ ba bảo đảm đã thỏa thuận phương án xử lý được một phần tài sản thế chấp và Ngân hàng đã thu hồi vào nợ gốc được số tiền là 14.551.699.289đồng (31.204.750.507 – 14.551.699.289 đồng), hiện dư nợ gốc còn lại là 16.653.051.218 đồng. Theo đó, Ngân hàng đã giải chấp các tài sản *(STT: 1,2,4,5,9,10,11 chi tiết theo Đơn khởi kiện số 0004/ĐKK-BIDV.HG ngày 17/07/2014 và có Đơn thay đổi nội dung khởi kiện số 0032/ĐKK-BIDV.HG ngày 27/05/2019)* theo quy định.

- Ngoài ra, trong quá trình giải quyết bà L và bà T có Đơn yêu cầu độc lập ngày 24/05/2021. Căn cứ nội dung yêu cầu của bà L, bà T đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, nên Ngân hàng xin được trình bày ý kiến như sau:

a. Đối với yêu cầu độc lập của Bà Lê Thị Thanh L v/v yêu cầu Tòa án quận Ninh Kiều xem xét tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số 0103/10/HĐ ngày 19/05/2010 ký kết với Ngân hàng vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của luật (do tài sản thế chấp cấp cho Hộ gia đình, không phải tài sản riêng của bà Lê Thị Thanh L và ông Đặng Trường S). Ngân hàng nhận thấy không có cơ sở và không đúng theo quy định pháp luật, bởi vì:

- Thứ nhất: Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của bà L và ông S bảo đảm cho khoản vay Công ty X đúng theo quy định, HĐTC và Văn bản sửa đổi HĐTC được các bên ký kết đúng thẩm quyền, hồ sơ được UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang chứng thực theo số 55, quyển 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 20/5/2010, số 47 quyển 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/06/2012 và được Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất huyện P, tỉnh Hậu Giang xác nhận vào sổ quyển số 01, STT 86 ngày 20/5/2010. Theo đó, hồ sơ đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 343 BLDS 2005, K4 Điều 146 Nghị định 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003, K1 Điều 130 Luật đất đai 2003 và K3 Điều 188 Luật đất đai 2013. HĐTC có hiệu lực ngay từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính tại Cơ quan có thẩm quyền.

- Thứ hai: Căn cứ khoản 1 Điều 10, khoản 5 Điều 13 HĐTC số 0103/10/HĐ ngày 19/05/2010 ký kết với ngân hàng, bà L và ông S đã cam đoan những thông tin về tài sản thế chấp và nhân thân theo HĐ là đúng sự thật. Việc giao kết HĐ là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và nội dung HĐ không vi phạm các điều kiện quy định tại Điều 122 BLDS 2005 nên không trái theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm nhận thế chấp Ngân hàng không biết và không thể biết được việc các bên có thỏa thuận vay mượn với nhau về GCN quyền sử dụng đất, Ngân hàng căn cứ hồ sơ pháp lý và đúng chủ thể tài sản để nhận thế chấp theo quy định. Theo đó, việc bà L yêu cầu Tòa án tuyên HĐTC số 0103/10/HĐ ngày 19/05/2010 ký kết với ngân hàng vô hiệu do giả tạo là trái quy định, vi phạm các nguyên tắc cơ bản của BLDS quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 10, Điều 11 BLDS 2005 và Điều 3 của BLDS 2015 quy định về: *Nguyên tắc thiện chí, trung thực trong hợp đồng, không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác; Cá nhân, pháp nhân phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự.*

- Thứ ba: Đối với yêu cầu của bà L v/v hủy HĐTC do vi phạm điều cấm của Luật, vì tài sản thế chấp cấp cho Hộ gia đình không phải tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên như trình bày ở trên, hồ sơ nhận thế chấp của ngân hàng đã được UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang chứng thực ngày 20/5/2010 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, tỉnh Hậu Giang kiểm tra, xác nhận ngày 20/5/2010 đúng quy định *(nghĩa là tài sản thế chấp liên quan đến Hộ gia đình bà L chỉ có bà L và ông S đăng ký tại thời điểm được nhà nước cấp GCN quyền sử dụng đất)*. Theo đó, việc bà L yêu cầu hủy HĐTC của ngân hàng theo tài sản này thì phải có căn cứ chứng minh xác định tại thời điểm đăng ký cấp GCN quyền sử dụng đất ngoài bà L còn có các thành viên khác trong Hộ cùng đăng ký, các thành viên này phải có quan hệ huyết thống, nuôi dưỡng, sống chung theo quy định pháp luật về Luật hôn nhân và gia đình và được Tòa triệu tập là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì mới có cơ sở yêu cầu.

Ngoài ra tại Điều 216, K1 Điều 223 BLDS 2005 quy định: *"Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung; Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thoả thuận khác"; "Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật"*. Do đó, trong trường hợp HĐTC bị vô hiệu về hình thức thì chỉ bị vô hiệu 1 phần do chưa có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong Hộ bà L, nhưng phần sở hữu đối với tài sản của vợ chồng bà L thế chấp cho ngân hàng vẫn

có hiệu lực theo quy định pháp luật. Vì vậy từ những căn cứ nêu trên, Ngân hàng khẳng định việc nhận thế chấp tài sản của bà L bảo đảm cho khoản vay của Công ty X là hợp pháp đúng theo quy định pháp luật, nên Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà L về việc hủy HĐTC cũng như trả lại giấy tờ bản gốc đối với tài sản thế chấp này.

b. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc T yêu cầu Tòa án quận N, Tp . xem xét tuyên hủy HĐTC số 0065/10/HĐ ngày 10/03/2010 và HĐTC số 0066/10/HĐ ngày 10/03/2010 ký kết với ngân hàng vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của Luật vì tài sản thế chấp liên quan đến người giám hộ là bà Mai Ngọc C (được nhận di sản thừa kế từ ông Mai Văn H1 đã chết để lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00955, không phải tài sản riêng của bà T) là không đúng quy định, vì:

- Thứ nhất: Ngân hàng nhận thế chấp 02 tài sản của bà T bảo đảm cho khoản vay Công ty X đúng theo quy định, HĐTC và Văn bản sửa đổi HĐTC được các bên ký kết đúng thẩm quyền, hồ sơ thế chấp được Phòng C1 Tp.Cần Thơ công chứng ngày 12/03/2010, VB sửa đổi bổ sung công chứng ngày 05/06/2012 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N, Tp.Cần Thơ kiểm tra xác nhận ngày 12/03/2010. Theo đó, hồ sơ đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 343 BLDS 2005, khoản 4 Điều 146 Nghị định 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định thi hành Luật đất đai 2003, khoản 1 Điều 130 Luật đất đai 2003 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013. Do vậy, HĐTC có hiệu lực ngay từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

- Thứ hai: Căn cứ K1 Điều 9, K4 Điều 12 HĐTC số 0065/10/HĐ ngày 10/03/2010 và HĐTC số 0066/10/HĐ ngày 10/03/2010 ký kết với Ngân hàng, bà T đã cam đoan những thông tin về nhân thân và tài sản thế chấp trong Hợp đồng là đúng sự thật. Việc giao kết HĐ là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và nội dung HĐ không vi phạm các điều kiện quy định tại Điều 122 BLDS 2005 nên hoàn toàn có hiệu lực theo quy định pháp luật. Bà T, trước khi ký tên trên HĐTC đã tự đọc lại nội dung và hiểu rõ hậu quả pháp lý xảy ra khi được Công chứng viên kiểm tra và công chứng sự việc đúng theo quy định tại Điều 35 Luật công chứng 2006 và Điều 40 Luật công chứng 2014. Ngoài ra, tại thời điểm nhận thế chấp Ngân hàng không biết và không thể biết được việc các bên có thỏa thuận vay mượn với nhau về GCN quyền sử dụng đất, Ngân hàng căn cứ hồ sơ pháp lý và đúng chủ thể tài sản để nhận thế chấp theo quy định. Theo đó, việc bà T yêu cầu Tòa án quận N tuyên HĐTC số 0065/10/HĐ ngày 10/03/2010 và HĐTC số 0066/10/HĐ ngày 10/03/2010 ký kết với B1 vô hiệu do giả tạo là không phù hợp trái với quy định pháp luật, vi phạm các nguyên tắc cơ bản của BLDS tại Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 10, Điều 11 BLDS 2005 và Điều 3 của BLDS 2015 quy định về: *Nguyên tắc thiện chí, trung thực trong hợp đồng, không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác; Cá nhân, pháp nhân phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự.*

- Thứ ba: Đối với tài sản thế chấp diện tích 82 m^2 tại Phường A, quận N, Tp ., liên quan đến người được giám hộ là bà Mai Ngọc C *(con chung của vợ chồng bà T, được hưởng di sản thừa kế của ông Mai Văn H1 chồng bà T đã chết để lại)*. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu hủy HĐTC của bà T, vì:

+ Tại thời điểm ký HĐTC bà C đưa đủ tuổi thành niên theo Điều 18 BLDS 2005 (bà C sinh ngày 29/02/1996 nghĩa là tại thời điểm bà T ký HĐTC tài sản cho Ngân hàng ngày 10/03/2010 bà C mới đủ 14 tuổi 10 ngày). Theo đó, căn cứ Điều 141 BLDS 2005 bà T là người đại diện theo pháp luật hợp pháp của bà C, không phải là người giám hộ (bà Chăm c được giám hộ trong trường hợp không còn cha mẹ hoặc cha mẹ mất năng lực hành vi dân sự hoặc cha mẹ có yêu cầu *(phải có văn bản xác nhận Người giám hộ của chính quyền địa phương)* quy định tại K2 Điều 58 BLDS 2005.

+ Vì vậy, căn cứ K1 Điều 144 BLDS 2005 và Điều 46 Luật hôn nhân gia đình năm 2000 quy định: *Người đại diện theo pháp luật có quyền xác lập, thực hiện mọi giao dịch dân sự vì lợi ích của người được đại diện*, theo đó căn cứ nội dung Đơn yêu cầu độc lập ngày 24/05/2021 của bà T thì năm 2010 giữa bà T và Công ty X có hợp tác kinh doanh và có thỏa thuận với nhau v/v phân chia lợi nhuận theo từng giá trị tài sản thế chấp. Cũng tại thời điểm đó, bà C chưa thành niên và được bà T trực tiếp nuôi dưỡng…, nên lợi nhuận hợp tác kinh doanh với Công ty X cũng đều vì lợi ích chăm lo cho con cái, cho cuộc sống gia đình nên phù hợp với quy định pháp luật.

+ Ngoài ra, căn cứ K1 Điều 146 BLDS 2005 quy định về Hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện: "*Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ trường hợp người được đại diện đồng ý hoặc biết mà không phản đối; nếu không được sự đồng ý thì người đại diện phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình về phần giao dịch vượt quá phạm vi đại diện"*

Tuy nhiên đến ngày 30/5/2022, bà C có yêu cầu độc lập phản đối (v/v giao dịch dân sự giữa bà T và Công ty X là giả tạo do bị lừa dối) nghĩa là có ý kiến sau khi bà T có yêu cầu độc lập và Tòa đã triệu tập xét xử đến lần thứ ba nên không phù hợp với sự việc, mang tính chủ quan và trái với quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, Ngân hàng khẳng định việc nhận thế chấp tài sản của bà T bảo đảm cho khoản vay của Công ty X là hợp pháp đúng theo quy định pháp luật, nên Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà T, bà C về việc hủy HĐTC cũng như trả lại giấy tờ bản gốc đối với các tài sản thế chấp này. Kể từ thời điểm phát vay đến nay, Công ty X đã thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là: 22.678.484.074đồng (trong đó, nợ gốc: 18.979.150.151đồng và nợ lãi là: 3.699.333.923đồng.Tạm tính đến ngày 20/09/2022, Công ty X còn nợ tổng số tiền là 52.500.211.109 đồng, trong đó: Nợ gốc: 16.653.051.218đồng; Nợ lãi:

35.847.159.891đồng, bao gồm: (lãi trong hạn: 6,681,515,712đồng + lãi quá hạn: 29,165,644,179đồng).

Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bên vay là Công ty X có nghĩa vụ thanh toán nợ số tiền nêu trên. Trả một lần dứt điểm toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/09/2022 theo mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận cho đến ngày khoản vay được thanh toán xong toàn bộ.

2. Trường hợp Công ty X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp còn lại vừa nêu trên.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty X đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho ngân hàng thì Công ty X vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho cho đến khi tất toán xong khoản vay.

**** Bị đơn Công ty TNHH X trình bày:***

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau: Công ty X có ký tổng cộng 14 hợp đồng thế chấp tài sản là động sản và bất động sản với Ngân hàng để đảm bảo khoản vay hạn mức, cụ thể:

1. Hợp đồng thế chấp số 0134/11/HĐ ngày 25/10/2011 thế chấp 01 xe chuyên dùng và 04 xe ô tô tải là tài sản của Công ty X.

2. Hợp đồng thế chấp số 0172/11/HĐ ngày 02/9/2009 thế chấp 02 Sà Lan, 01 xe Ben xe là tài sản của Công ty X.

3. Hợp đồng thế chấp số 0105/12/HĐ ngày 07/11/2012 thế chấp 02 xe ô tô, 02 xe máy chuyên dùng là tài sản của Công ty X.

4. Hợp đồng thế chấp số 0238/09/HĐ ngày 06/8/2009 thế chấp 01 xe ô tô của ông Võ Tấn D và bà Mai Phương T1.

5. Hợp đồng thế chấp số 0226/09/HĐ ngày 28/7/2009 thế chấp 01 bất động sản của bên thứ ba là bà Hồ Thị Ngọc H2 và ông Phạm Hữu T2

6. Hợp đồng thế chấp số 0228/09/HĐ ngày 28/7/2009 thế chấp 01 bất động sản của bên thứ ba là bà Phạm Thị Ánh N2.

7. Hợp đồng thế chấp số 0228/09/HĐ ngày 28/7/2009 thế chấp 02 bất động sản của bên thứ ba là bà Phạm Thị Ánh N2.

8. Hợp đồng thế chấp số 0065/10/HĐ ngày 10/3/2010 thế chấp 01 bất động sản của bên thứ ba là bà T.

9. Hợp đồng thế chấp số 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010 thế chấp 01 bất động sản của bên thứ ba là bà T.

10. Hợp đồng thế chấp số 0097/08/HĐ ngày 10/3/2010 thế chấp 02 bất động sản của bên thứ ba là Võ Tấn D1 và bà Lê Thị Ngọc B.

11. Hợp đồng thế chấp số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 thế chấp 01 bất động sản của bà Thanh L và ông S.

12. Hợp đồng thế chấp số 0257/09/HĐ ngày 26/5/2009 thế chấp 02 bất động

sản của Công ty X.

13. Hợp đồng thế chấp số 0258/09/HĐ ngày 26/5/2009 thế chấp 06 bất động sản của Công ty X.

14. Hợp đồng thế chấp số 0185/09/HĐ ngày 08/9/2009 thế chấp 03 bất động sản của Công ty X.

Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn khởi kiện và trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết thì nguyên đơn đã yêu cầu và buộc bị đơn phải bán 13 tài sản là động sản gồm: 03 xe chuyên dùng, 08 xe ôtô các loại; 02 xà lan theo 04 hợp đồng thế chấp gồm: HĐ số 0134, 0172, 0105, 0238 và 05 bất động sản theo 03 HĐTC gồm: HĐ số 0228 để nguyên đơn thu hồi vốn vay. Hiện nay còn lại 07 HĐTC tài sản là bất động sản gồm 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, trong đó có 05 tài sản của bên thứ ba, 11 giấy của Công ty X.

Từ nội dung trình bày trên, bị đơn yêu cầu Ngân hàng tách riêng cho từng tài sản (vốn, lãi trong đó: Lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt) của bên thứ ba bảo lãnh cho khoản vay hạn mức của bị đơn, để bị đơn cùng bên thứ ba có cơ hội sớm thanh toán nợ, giải chấp từng tài sản của bên thứ ba.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh L và ông Đặng Trường S có yêu cầu khởi kiện độc lập trình bày:***

Vào năm 2010 do có nhu cầu kinh doanh nên Công ty X, do ông Võ Tấn D là đại diện theo pháp luật đã đề nghị bà cho mượn các GCNQSDĐ và QSH nhà ở để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 với dư nợ vay tối đa là 1.031.000.000 đồng. Phía Công ty X có đề cập khi kinh doanh có lợi nhuận sẽ trả tiền lợi nhuận theo tỉ lệ tiền vay. Thời hạn mượn giấy (hợp đồng thế chấp) là 60 tháng. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng thế chấp đến nay phía Công ty X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vốn vay để lấy lại tài sản thế chấp cho bà. Bà đã đứng ra trả nợ thay cho Công ty X số tiền từ năm 2014 đến năm 2020 là 585.000.000đồng. Do vậy, nay yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật (do tài sản thế chấp theo hợp đồng số 0103/10 ngày 19/05/2010 là đất cấp cho hộ gia đình)

2. Yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng phải trả lại và thực hiện việc giải chấp/xóa đăng ký giao dịch đảm bảo các tài sản thế chấp là: GCNQSDĐ số W592187 (số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 3-0159.QSDĐ) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002, chỉnh lý biến động ngày 20/11/2008 cho bà Lê Thị Thanh L và ông Đặng Trường S

3. Buộc Công ty X phải trả lại cho bà L và ông S. số tiền 585.000.000 đồng (đây là số tiền đã trả nợ thay cho Công ty X).

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T có yêu cầu khởi kiện độc lập trình bày:***

Vào năm 2010 do có nhu cầu kinh doanh nên Công ty X đã đề nghị bà cho mượn các GCNQSDĐ và QSH nhà ở để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo 02 Hợp đồng thế chấp số 0065/10/HĐ và Hợp đồng thế chấp số 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010 với dư nợ vay tối đa là 739.000.000đồng (HĐTC số 0065) và 314.000.000đồng (HĐTC số 0066). Phía Công ty X có đề cập khi kinh doanh có

lợi nhuận sẽ trả tiền lợi nhuận theo tỉ lệ tiền vay. Thời hạn mượn giấy (hợp đồng thế chấp) là 60 tháng. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng thế chấp đến nay phía Công ty X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vốn vay để lấy lại tài sản thế chấp cho bà. Bà đã đứng ra trả nợ thay cho Công ty X số tiền từ năm 2014 đến năm 2020 là 585.000.000đồng. Do vậy, nay bà yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số 0065/10/HĐ 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010 vô hiệu do giả tạo.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010 vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật (do tài sản thế chấp theo hợp đồng số 0066/10 ngày 10/03/2010 bà T là người giám hộ cho bà C).

3. Yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng phải trả lại và thực hiện việc giải chấp/xóa đăng ký giao dịch đảm bảo các tài sản thế chấp là:

+ GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 00955.QSDĐ) do UBND tỉnh C cấp ngày 10/10/2000, chỉnh lý biến động ngày 08/02/2007 cho bà Nguyễn Thị Ngọc T.

+ Giấy CNQSH nhà ở và QSDĐ đất ở số 5401080956 do UBND tỉnh C cấp ngày 14/8/2001 và chỉnh lý biến động ngày 29/12/2006 cho bà Nguyễn Thị Ngọc T.

4. Buộc Công ty X phải trả lại cho bà T số tiền 585.000.000 đồng (đây là số tiền mà bà T đã trả nợ thay cho Công ty X).

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Huỳnh N1 và bà Đặng Thị Vân K có yêu cầu khởi kiện độc lập trình bày:***

Vào năm 2010 do có nhu cầu kinh doanh nên Công ty X đã đề nghị gia đình ông bà cho mượn các GCNQSDĐ và QSH nhà ở để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 với dư nợ vay tối đa là 1.031.000.000 đồng. Công ty X có đề cập khi kinh doanh có lợi nhuận sẽ trả tiền lợi nhuận theo tỉ lệ tiền vay. Thời hạn mượn giấy (hợp đồng thế chấp) là 60 tháng. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng là giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình, nguồn gốc đất là đất do ông bà cho cả hộ gia đình đăng ký kê khai để làm nơi sinh sống cho cả hộ. Tại thời điểm thế chấp tài sản vào năm 2010, ông bà là người đã thành niên nhưng phía Ngân hàng cũng như người chứng thực vào hợp đồng thế chấp không đưa ông bà vào ký giao dịch đảm bảo. Đồng thời, từ khi ký hợp đồng thế chấp đến nay phía Công ty X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vốn vay để lấy lại tài sản thế chấp cho gia đình. Do vậy, nay yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức (do tài sản thế chấp theo hợp đồng số 0103/10 ngày 19/05/2010 là đất cấp cho hộ gia đình).

2. Yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng phải trả lại và thực hiện việc giải chấp/xóa đăng ký giao dịch đảm bảo các tài sản thế chấp là: GCNQSDĐ số W592187 (số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 3-0159.QSDĐ) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002, chỉnh lý biến động ngày 20/11/2008 cho bà L và ông S.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Ngọc C có yêu cầu khởi kiện độc lập trình bày:***

Vào năm 2010 do có nhu cầu kinh doanh nên Công ty X đã đề nghị mẹ bà là bà Nguyễn Thị Ngọc T cho mượn GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 00955.QSDĐ) do UBND tỉnh C cấp ngày 10/10/2000 và QSH nhà ở và QSDĐ đất ở số 5401080956 do UBND tỉnh C cấp ngày 14/8/2001 và chỉnh lý biến động ngày 29/12/2006 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng theo 02 Hợp đồng thế chấp số 0065/10/HĐ và Hợp đồng thế chấp số 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010. Thời hạn mượn giấy (hợp đồng thế chấp) là 60 tháng.

Thời điểm năm 2010, mẹ bà ký thế chấp GCNQSDĐ số R652160 tại ngân hàng, tôi chỉ mới 14 tuổi và có sở hữu một phần thừa kế từ cha bà là ông Mai Văn H1 đối với GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 00955.QSDĐ) do UBND tỉnh C cấp ngày 10/10/2000. Đồng thời, việc bà T cho Công ty P1 GCNQSDĐ trên để thế chấp ngân hàng nhằm phục vụ kinh doanh cho Công ty X là giả tạo và bị lừa dối được quy định tại Điều 130 và Điều 132 BLDS 2005. Do vậy, nay bà có yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp số 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010 vô hiệu.

**** Ông Võ Tấn D1 trình bày:*** Trước đây ông có ký bảo lãnh cho Công ty X vay tại Ngân hàng một thửa đất khoảng 609m^2 do ông đứng tên. Nay ông không có đất ở xin Ngân hàng cho ông đóng tiền và nhận lại giấy đất trên.

* ***Ông Đinh Tấn Đ1 trình bày:*** Hiện tại ông đang sống trên phần đất của ông Võ Tấn D1, ngôi nhà của ông được xây dựng vào năm 2007 đến nay. Lúc xây nhà không xin phép cơ quan có thẩm quyền. Nay ông có mong muốn giữ lại phần đất đang sinh sống.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan VPCC Nguyễn Thanh Đ2 – trước đây là Phòng C1 Tp Cần Thơ trình bày:*** VPCC xác định cả hai Hợp đồng thế chấp đều được Công chứng viên của Phòng C1 TP Cần Thơ chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung của HĐTC do các bên tự thỏa thuận và giao kết hợp đồng nên đối với yêu cầu của các bên đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay, Văn phòng Công chứng đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên, và khi xét xử xong đề nghị gửi bản án cho Văn phòng.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang trình bày:***

Ngày 20/5/2010 UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang có chứng thực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0103/10/HĐ được giao kết giữa bà L và Ngân hàng. Hợp đồng do ông Bùi Văn V, Phó Chủ tịch UBND xã T ký chứng thực ngày 20/5/2010, số chứng thực 55, quyển số: 01 TP/CC-SCT/HĐGD. UBND xã T xin được miễn tham dự phiên tòa giải quyết và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh S1 trình bày:*** Từ năm 1993 bà đã ở tại phần đất thuộc sở hữu của gia đình bà Lê Thị Thanh L. Bà và bà L là mối quan hệ dì cháu ruột. Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng kiện Công ty X, bà L là người liên quan đối với phần đất bà đang ở, bà không có ý kiến gì.

Tòa án không hòa giải được nên đưa ra xét xử. Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 40/2022/KDTM - ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3 đối với bị đơn Công ty TNHH X, buộc bị đơn Công ty TNHH X phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ3 số nợ gốc tính đến hết ngày 20/9/2022 là 16.653.051.218đồng *(trong đó: HĐTD số 0005 là 138.703.600đồng; HĐTD 0374 là 8.923.579.292đồng; HĐTD 0299 là 7.590.768.326đồng)*, nợ lãi tính đến ngày 20/9/2022 là 35.847.159.891 đồng (trong đó: HĐTD số 0005 là 2.080.458.418đồng *(trong đó: lãi trong hạn là 466.357.502 đồng, lãi quá hạn là 1.614.100.916 đồng);* HĐTD số 0374 là 16.983.766.890đồng *(trong đó: lãi trong hạn là 2.798.392.537đồng, lãi quá hạn là 14.185.374.353đồng)*; HĐTD số 0299 là 16.782.934.583đồng *(trong đó: lãi trong hạn là 3.416.765.673đồng, lãi quá hạn là 13.366.168.910đồng)*).

Trường hợp bị đơn Công ty X không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp theo các HĐTC: *HĐTC số 0097/08/HĐ* ngày 11/3/2008 *và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 13/6/2012, 05/3/2013 để thế chấp QSDĐ của thửa đất 331, 466, tờ bản đồ 10 tại Ấp Đ, xã Đ, thị xã N, tỉnh Hậu Giang theo GCNQSDĐ số AI965050 (số vào sổ H 01126) và GCNQSDĐ số AI965051 (số vào sổ H 01127) do U, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 26/12/2007 cho ông Võ Tấn D1 và bà Lê Thị Ngọc B đứng tên, hồ sơ được chứng thực tại U1, ngày 21/3/2008 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ TX Ngã Bảy ngày 11/3/2008; HĐTC số 0257/09/HĐ ngày 26/5/2009 và văn bản sửa đổi ngày 11/7/2012. Tài sản thế chấp là QSDĐ thửa 459, 461 tờ bản đồ 10 tại ấp Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 952m2, theo GCN QSDĐ số: AD 990916 (vào sổ số: T00007) do UBND tỉnh HG cấp ngày26/01/2006 và GCN QSDĐ số: AD 990917 (vào sổ số: T00008) do UBND tỉnh H cấp ngày 26/01/2006. Chủ sử dụng: Công ty TNHH X. Hồ sơ được Công chứng tại VPCC tỉnh H ngày 28/8/2009 và ĐKTC tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở TNMT tỉnh H; HĐTC số 0258/09/HĐ ngày 26/5/2009 và văn bản sửa đổi ngày 11/7/2012. Tài sản thế chấp: QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở thửa 418, 419, 337, 420, 433, 351 tờ bản đồ 10 tại ấp Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 2023,4m2, diện tích xây dựng: 316,4m2, theo các GCN: GCN QSDĐ số: AC 038950 (vào sổ số: T00001) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005;GCN QSDĐ số: AC 038951 (vào sồ số: T00002) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038952 (vào sổ số: T00003) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038953 (vào sổ số: T00004) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038954 (vào sổ số: T00005) do UBND tỉnh H cấp*

ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038955 (vào sổ số: T00006) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005 - Chủ sử dụng: Công ty TNHH X. Hồ sơ được Công chứng tại VPCC tỉnh H ngày 28/8/2009 và ĐKTC tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở TNMT tỉnh H) để thu hồi nợ. Bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo số nợ còn lại của từng hợp đồng tín dụng tính từ ngày tiếp theo là ngày 21/9/2022 cho đến khi bị đơn trả nợ xong cho nguyên đơn, lãi được tính theo mức lãi trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất chưa yêu cầu giải quyết đối với Tài sản thế chấp còn lại của HĐTC số 0134/11/HĐ ngày 25/10/2011 và văn bản sửa đổi ngày 13/6/2012 là GCN xe ôtô số: 0000353 do Phòng CSGT Công an TP cần Thơ cấp ngày 19/04/2006, hồ sơ công chứng tại VPCC số 1 Tp Cần Thơ ngày 12/3/2010 và ĐKGDBĐ tại Trung tâm Đ4 ngày 31/10/2011 nên không đặt ra xem xét, khi các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết thành vụ án khác.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Mai Ngọc C, ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L, bà Đặng Thị Vân K, bà Trần Thị Huỳnh N1 về việc tuyên vô hiệu các HĐTC: số 0065, số 0066 và số 0103.

+ Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Ngọc T đồng ý tự nguyện nộp thay bị đơn Công ty X số tiền thực hiện nghĩa vụ bảo đảm gốc còn lại của 02 HĐTC số 0065, 0066 là 468.000.000đồng. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào số nợ gốc của bị đơn tại Ngân hàng. Sau khi bà T nộp đủ số tiền trên thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T 02 tài sản thế chấp là: GCNQSDĐ ở, QSDĐ nhà ở số E (số vào sổ 56/2001) do UBND tỉnh C cấp ngày 14/8/2001 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên và GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ 00955) do U cấp ngày 10/10/2000, chỉnh lý biến động ngày 08/02/2007 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên.

+ Ghi nhận việc ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L đồng ý tự nguyện nộp thay bị đơn Công ty X số tiền thực hiện nghĩa vụ bảo đảm nợ gốc còn lại của HĐTC số 0103 là 446.000.000đồng. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào số nợ gốc của bị đơn tại Ngân hàng. Sau khi ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L nộp đủ số tiền trên thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L tài sản thế chấp là: GCNQSDĐ số W592187 (số vào sổ 3-0159) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002 cho hộ Lê Thị Thanh L.

- Bị đơn Công ty X có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 1.053.000.000đồng và chịu khoản lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, thời gian tính lãi được tính kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án.

- Bị đơn Công ty X có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thanh L và ông Đặng Trường S số tiền 1.031.000.000đồng và chịu khoản lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, thời gian tính lãi

được tính kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bà L, ông S có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ngày 18/10/2022, Nguyên đơn Ngân hàng có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét bản án sơ thẩm để sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. *Đến ngày 30/3/2023:* Ngân hàng có đơn xin rút lại 1 phần kháng cáo đối với Tài sản thế chấp còn lại của HĐTC số 0134/11/HĐ ngày 25/10/2011 và văn bản sửa đổi ngày 13/6/2012 là GCN xe ôtô số 0000353 do Phòng C2 cấp ngày 19/04/2006 do Công ty X đã trả xong phần nợ của tài sản nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

* *Đại diện ủy quyền của nguyên đơn:* Ngân hàng xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với tài sản là xe Ô tô tải Ben do Công ty X đã trả xong phần nợ của tài sản nêu trên.

Đối với nội dung tuyên không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của Ngân hàng đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì Ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Đại diện ngân hàng vẫn giữ nguyên phần lập luận như đã trình bày trong nội dung khởi kiện.

1. *Đối với TSBĐ của bà Nguyễn Ngọc T*:

- Thứ nhất: Ngân hàng nhận thế chấp 02 tài sản của bà T bảo đảm cho khoản vay đúng theo quy định, hợp đồng được ký đúng thẩm quyền được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Thứ hai: Thời điểm ký HĐTC bà Mai Ngọc C chưa đủ tuổi thành niên theo Điều 18 BLDS 2005 nên căn cứ Điều 144 BLDS 2005 và Điều 46 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì bà T là người đại diện theo pháp luật hợp pháp của bà C là "*Người đại diện theo pháp luật có quyền xác lập, thực hiện mọi giao dịch dân sự vì lợi ích của người được đại diện*" nên theo đó việc bà T đưa tài sản thế chấp tại Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của Công ty X là đứng quy định, Hơn nữa, do hai bên có thỏa thuận việc hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận đó là lấy tiền chăm lo cho con cái, cho cuộc sống gia đình nên bà T ký đại diện cho bà C là phù hợp với quy định pháp luật.Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào nội dung liên quan đến việc kế thừa tài sản của bà C, không xem xét khách quan đến vấn đề này mà nhận định việc bà T đưa toàn bộ TSTC là vượt quá phạm vi của người đại diện nên chỉ có phạm vi là ¾ giá trị tài sản bảo đảm.

2. Đối với TSBĐ của hộ bà Nguyễn Thị Thanh L2:

- Thứ nhất: Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của bà L2 và ông S bảo đảm cho khoản vay Công ty X đúng theo quy định, HĐTC được các bên ký kết đúng thẩm

quyền, hồ sơ được UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang chứng thực và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, tỉnh Hậu Giang xác nhận. Theo đó, hồ sơ đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 343 BLDS 2005, khoản 4 Điều 146 Nghị định 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003, khoản 1 Điều 130 Luật đất đai 2003 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013. HĐTC có hiệu lực ngay từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính tại Cơ quan có thẩm quyền.

- Thứ hai: Căn cứ khoản 1 Điều 10, khoản 5 Điều 13 HĐTC số 0103/10/HĐ ngày 19/05/2010 ký kết với Ngân hàng bà L2 và ông S đã cam đoan những thông tin về tài sản thế chấp và nhân thân the hợp đồng là đúng sự thật. Việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và nội dung không vi phạm các điều kiện quy định tại Điều 122 BLDS 2005 nên không trái theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm nhận thế chấp Ngân hàng không biết và không thể biết được việc các bên có thỏa thuận vay mượn với nhau về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng căn cứ hồ sơ pháp lý và đúng chủ thể tài sản để nhận thế chấp theo quy định.

Từ đó, đại diện Ngân hàng cho rằng việc bà L2 yêu cầu Tòa án quận N tuyên HĐTC ngày 19/05/2010 ký kết với Ngân hàng vô hiệu do giả tạo là trái quy định, vi phạm các nguyên tắc cơ bản của BLDS quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 10, Điều 11 BLDS 2005 và Điều 3 của BLDS

- Thứ ba: Đối với yêu cầu của bà L2 v/v hủy HĐTC do vi phạm điều cấm của Luật, vì tài sản thế chấp cấp cho Hộ gia đình không phải tài sản chung của vợ chồng. Hồ sơ nhận thế chấp của Ngân hàng đã được UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang chứng thực ngày 20/5/2010 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, tỉnh Hậu Giang kiểm tra, xác nhận

Theo đó, việc bà L2 yêu cầu hủy HĐTC của ngân hàng theo tài sản này thì phải có căn cứ chứng minh xác định tại thời điểm đăng ký cấp GCN quyền sử dụng đất ngoài bà L2 còn có các thành viên khác trong Hộ cùng đăng ký, các thành viên này phải có quan hệ huyết thống, nuôi dưỡng, sống chung theo quy định pháp luật . Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ Căn cứ vào Giấy xác nhận của Công an địa phương xác minh có các thành viên trong hộ để nhận định HĐTC vô hiệu mà chưa có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản là chưa đủ căn cứ.

Đại diện Ngân hàng căn cứ tại Điều 216, khoản 1 Điều 223 BLDS 2005 xác định, những người trong hộ không chịu trách nhiệm nhưng phần sở hữu đối với tài sản của vợ chồng bà L2 thế chấp vẫn có hiệu lực theo quy định pháp luật.

Đối với phạm vi bảo đảm trong các Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký, Ngân hàng căn cứ vào các điều khoản được ghi nhận trong hợp đồng để thực hiện. Cấp sơ thẩm cho rằng Ngân hàng chưa có điều khoản rõ ràng và việc buộc ký hợp đồng theo mẫu là gây bất lợi cho các bên. Việc ký kết là do các bên tự nguyên, đây là hợp đồng song vụ, các bên đã được đọc và nghe giải thích rõ ràng về các điều khoản nên việc thoả thuận khi ký hợp đồng các bên phải chịu trách nhiệm cho thoả thuận của mình.Vì vậy, cần đánh giá lại trách nhiệm trả nợ.

Việc bà L2, bà T đã nộp tiền theo từng giai đoạn, chính người thứ ba là những người có yêu cầu độc lập đã biết việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ và biết phạm vi bảo đảm đến đâu. Vì vậy, Ngân hàng không đồng ý giảm lãi trong hạn và quá hạn mà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo đối với họ.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị đình chỉ đối với phần xử lý xe Ben, ghi nhận việc thanh toán cho Ngân hàng xong nên không đặt ta xem xét lại. Đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng như đã phân tích nêu trên. Ngân hàng không đồng ý việc trả lãi trong hạn 6 tháng như đại diện ông S, bà L2 và bà T trình bày.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có người đại diện xác định*: Đất của bà L2 và ông S là đất hộ gia đình, thời điểm xác minh cho thấy hộ có 4 người nên việc ký thế chấp đất hộ gia đình là vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng. Hơn nữa, các khoản vay này chỉ có thời hạn ngắn hạn chỉ từ 6 tháng đến 8 tháng; Ngân hàng khi nhận thế chấp nhưng không thông báo nợ cho bên thứ ba là lỗi của Ngân hàng. Đề nghị, ghi nhận sự tự nguyện của gia đình các thành viên trong gia đình của bà T, bà C đã tự nguyện trả phần nợ gốc còn lại theo Hợp đồng trong phạm vi bảo lãnh, cụ thể bà L2 còn tự nguyên trả lãi trong thời hạn 6 tháng với mức lãi suất thời điểm vay mà bà L2 ông S trả 45.879500đồng và bà T trả lãi 46.858.000đồng, cùng ghi nhận sự tự nguyện trả phần tiền theo khoản tiền nợ gốc còn lại trong phạm vi bảo lãnh.

Đại diện Ngân hàng tranh luận: Không đồng ý việc chỉ tính lãi trong hạn theo cách tính của người đại diện những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập mà Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu tính lãi trong hạn và quá hạn.

** Đại diện bị đơn*: xác định Ngân hàng cần tạo điều kiện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả nợ gốc để nhận giấy chứng nhận về vì khoản nợ còn lại đối với phía Ngân hàng bị đơn đồng ý trả.

****Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:***

- Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo:

Về yêu cầu trả nợ trong Hợp đồng tín dụng của nguyên đơn: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua phần xét xử công khai tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn đối với số tiền gốc lãi, buộc bị đơn Công ty X phải trả cho Ngân hàng số nợ gốc tính và lãi

đến hết ngày 20/9/2022 là là phù hợp xử lý tài sản đảm bảo là phù hợp. Các bên không kháng cáo phần này nên không đặt ra xem xét lại.

Đối với việc kháng cáo của Ngân hàng cho rằng không đồng ý tuyên vô hiệu đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, bà C, ông S và bà L2, bà K, bà N1 về việc tuyên vô hiệu các HĐTC: số 0065, số 0066 và số 0103 do vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Ngân hàng không đưa ra được cơ sở căn cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Thấy rằng, bản án sơ thẩm đã phân tích đầy đủ nội dung tranh chấp và nêu các căn cứ để áp dụng là có cơ sở nên đề nghị giữ y án, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm đối với các phần đã tuyên các bên không kháng cáo. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng Ngân hàng do rút yêu cầu kháng cáo đối với xử lý tài sản bảo đảm là chiếc xe Ben mà trước đây cấp sơ thẩm đã tách ra.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; ý kiến của những người tham gia tố tụng khác.

[1].*Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết*:

Giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hiện nay phía bị đơn không thực hiện việc trả nợ gốc, nợ lãi nên đã phát sinh tranh chấp và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp do vậy quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp*" theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và bị đơn có địa chỉ trụ sở tại địa bàn quận N, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:*

Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm các cá nhân và tổ chức, có người vắng mặt nhưng có ủy quyền và vắng mặt nhưng đã được triệu

tập hợp lệ nhiều lần, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo thủ tục chung.

[3]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn đã được nộp tạm ứng trong hạn luật định nên được xem xét về mặt hình thức.

Về nội dung để xét kháng cáo cũng là nội dung khởi kiện nên cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ kiện các vấn đề liên quan này lồng ghép trong các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp để đánh giá cùng với lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác.

[4]. Xét về hợp đồng tín dụng:

[4.1]. Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu bị đơn về việc buộc bị đơn trả nợ theo các hợp đồng tín dụng. Bị đơn thừa nhận có vay nợ của nguyên đơn nên đây là những tình tiết, sự kiện rõ ràng không cần phải chứng minh. Do đó, với những chứng cứ trên có đủ cơ sở xác định bị đơn có vay vốn và chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ gốc còn lại như án sơ thẩm nhận định là có cơ sở chấp nhận. Các bên không kháng cáo về phần này nên không đặt ra xem xét lại.

[4.2]. Đối với yêu cầu tính lãi trong hạn, lãi quá hạn của nguyên đơn.

Các hợp đồng tín dụng các bên đều có thỏa thuận trong hợp đồng về mức tính lãi suất trong hạn, lãi quá hạn và Hợp đồng đã có hiệu lực, đã được các bên thực hiện một thời gian khá dài, sau này do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã thông báo về việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, các thông báo được giao đến bị đơn, bị đơn xác nhận do đó việc nguyên đơn chuyển toàn bộ nợ lãi của bị đơn sang nợ lãi quá hạn, do vậy yêu cầu tính lãi bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn của nguyên đơn theo hợp đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận. Các bên không kháng cáo về phần này nên không đặt ra xem xét lại.

[4.3] Về nội dung hợp đồng phạm vi bảo đảm có giới hạn bảo đảm số vốn vay, tuy nhiên tài sản thế chấp là của bị đơn Công ty X là tổ chức trực tiếp vay vốn, hiện số nợ, vốn lãi còn rất lớn so với phạm vi bảo đảm này, nên mặc dù có thỏa thuận phạm vi bảo đảm, nhưng Công ty X phải chịu trách nhiệm toàn bộ theo quy định của pháp luật. Do đó trong trường hợp Công ty X không thanh toán được số nợ vốn, lãi nói trên, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án. Các tài sản của Công ty P2 sơ thẩm buộc thực hiện phát mãi nêu không thanh toán đại diện bị đơn cũng thống nhất trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì bên nguyên đơn có

quyền phát mãi các tài sản thế chấp của Công ty X để xử lý nợ nên cấp phúc thẩm giữ y phần tuyên này.

[4.4] Đối với HĐTC xe ôtô số: 0000353 do Phòng CSGT Công an TP cần Thơ cấp ngày 19/04/2006, Nguyên đơn đã rút yêu cầu xử lý đối với tài sản này vì đã thoả thuận xong nên thống nhất đình chỉ đối với phần kháng cáo này.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý chấp nhận tuyên vô hiệu đối với các Hợp đồng thế chấp, cụ thể là tài sản thế chấp mà những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L2, ông S, bà K, bà N1, bà T và bà C và cũng đặt ra tranh luận tương tự như trình bày trong đơn khởi kiện. Lần lượt các Hợp đồng thế chấp này sẽ được đánh giá lồng ghép vào các yêu cầu độc lập của nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với kháng cáo của nguyên đơn, trong đó có 3 hợp đồng thế chấp bao gồm:

[5.1] Thứ nhất: xem xét HĐTC số 0065/10/HĐ ngày 10/3/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/6/2012 để thế chấp QSDĐQSH nhà ở diện tích 70,5m^2, diện tích xây dựng: 60,9m^2 thửa đất 283, tờ bản đồ 11 tại 8 Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo GCNQSDĐ ở, QSDĐ nhà ở số E (số vào sổ 56/2001) do UBND tỉnh C cấp ngày 14/8/2001 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên, hồ sơ được Công chứng tại VPCC số 1 Tp Cần Thơ – nay là Phòng CC Nguyễn Thanh Đình ngày 12/3/2010 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ quận N, thành phố Cần Thơ ngày 12/3/2010: gọi tắt **HĐTC 0065**;

[5.2] Thứ hai: Xem xét HĐTC số 0066/10/HĐ ngày 10/3/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/6/2012 để thế chấp QSDĐ thửa đất 73, 127 tờ bản đồ 42, 40 tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ 00955) do U cấp ngày 10/10/2000 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên, hồ sơ được Công chứng tại VPCC số 1 Tp Cần Thơ – nay là Phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ2 ngày 12/3/2010 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ quận N, thành phố Cần Thơ ngày 12/3/2010, gọi tắt **HĐTC 0066**;

[5.3] Thứ ba: Xem xét HĐTC số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/6/2012 để thế chấp QSDĐ của thửa đất 748, 768, 783, 798, 811 tờ bản đồ 05 tại Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cần Thơ theo GCNQSDĐ số W592187 (số vào sổ 3-0159) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002 cho hộ Lê Thị Thanh L đứng tên, hồ sơ được chứng thực tại UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang ngày 20/5/2010 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh

VPĐK QSDĐ huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang ngày 20/5/2010. gọi tắt **HĐTC 0103**.

[6] *Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Mai Ngọc C về việc tuyên vô hiệu HĐTC số 0065 và 0066 ngày 12/3/2010 vì cho rằng bị lừa dối*:

[6.1] Về hình thức của 02 HĐTC số 0065, 0066: Thấy rằng 02 hợp đồng này được thực hiện đúng về hình thức vì bà T đã ký tên vào hợp đồng ngày trước mặt Công chứng viên, hợp đồng được công chứng hợp pháp theo đúng quy định của Luật công chứng, chứng thực tại thời điểm ký kết.

[6.2] Về nội dung: Đối với HĐTC số 0065 bà T là chủ sở hữu tài sản. Đối với HĐTC số 0066 ngày 12/3/2010 tại phần lời chứng của Công chứng viên có ghi nhận tại phần Lưu ý "*Tài sản thế chấp chỉ đảm bảo trong phạm vi phần quyền tài sản của bên thế chấp*" và căn cứ vào GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ 00955) do U cấp ngày 10/10/2000, chỉnh lý biến động ngày 08/02/2007 có ghi nhận phần quyền sở hữu ¼ trong tổng diện tích 82m^2 của bà Mai Ngọc C. Như vậy, HĐTC này chỉ thế chấp ¾ là phần tài sản thuộc sở hữu của bà T chứ không phải thế chấp toàn bộ như trình bày của đại diện nguyên đơn.

[6.3] Cấp sơ thẩm căn cứ vào mục 2 Điều 1 của 02 HĐTC có nêu cụ thể *"bên thế chấp đồng ý bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ (.....) đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các hợp đồng……để thanh toán các khoản vay của Công ty X tại Ngân hàng"* và Điều 3 của 02 HĐTC có sự mâu thuẫn với Điều 1, bởi lẽ tại Điều 3 có nêu "*Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng 0065 là 924.000.000đồng, đảm bảo dư nợ vay tối đa là 739.000.00đồng*" và "*Giá trị tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng 0066 là 393.000.000đồng, đảm bảo dư nợ vay tối đa là 314.000.000đồng*".

Tại phiên toà hôm nay đại diện nguyên đơn phân tích và lập luận cho rằng cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng theo mẫu, là hợp đồng song vụ nên các bên tự nguyện ký thì phải chịu trách nhiệm. Thấy rằng: lập luận của cấp sơ thẩm phân tích là hợp lý hơn, lập luận của đại diện nguyên đơn chưa thuyết phục.

Bởi chính nguyên đơn xác định HĐTC do bên nguyên đơn soạn, như vậy về mặt nội dung của 02 HĐTC này có sự mâu thuẫn, căn cứ vào quy định tại Điều 407, 409 Bộ luật dân sự năm 2005 thì HĐTC này là loại "*Hợp đồng dân sự theo mẫu*" nên khi có điều khoản không rõ ràng thì bên đưa ra hợp đồng phải chịu bất

lợi và điều khoản không rõ ràng này không có hiệu lực là hoàn toàn thuyết phục nên cấp phúc thẩm cũng dựa theo sự phân tích này để giữ y án sơ thẩm.

[7] *Đối với yêu cầu của bà Lê Thị Thanh L, ông Đặng Trường S, bà Đặng Thị Vân K, bà Trần Thị Huỳnh N1 về việc tuyên vô hiệu HĐTC số 0103 ngày 19/5/2010:*

[7.1] Căn cứ vào GCNQSDĐ số W592187 (số vào sổ 3-0159) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002 là cấp cho hộ L đứng tên, kèm theo đơn khởi kiện độc lập, bà L và ông S cung cấp cho Tòa án sổ hộ khẩu gia đình cấp cho hộ Lê Văn T3 tại ấp C xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang từ ngày 02/12/1995 do ông Lê Văn T3 đứng chủ hộ (bút lục 719a) và căn cứ vào Công văn số 287/CAH (HC) ngày 17/8/2021 của Công an huyện P cũng xác nhận rằng ông Lê Văn T3 đứng chủ hộ đứng chủ hộ từ năm 1995.

[7.2] Ngân hàng đề nghị xác định lại về các thành viên của hộ, Toà án cấp phúc thẩm cũng đã có Công văn số 305/CV. TA ngày 12/4/2023 để hỗ trợ cho Ngân hàng xác định thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà L gia đình gồm có những ai. Tuy nhiên ngoài Văn bản xác minh trích lục Tàng thư hộ khẩu của UBND xã T như vậy Công văn số 287/CA.H (HC) ngày 17/8/2021 đủ cơ sở để xác định thời điểm ký hợp đồng thế chấp thành viên trong hộ có đến 4 người gồm Ông S, bà L, cháu N1 và Cháu K, Toà án cũng không nhận được trả lời nào khác.

Như vậy có thể thấy rằng: trong hợp đồng chỉ có 2 người ký tên. Và lập luận của đại diện nguyên đơn cho rằng đây là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần và lập luận nếu vô hiệu thì chỉ bị vô hiệu một phần do chưa có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ. Điều này cho thấy chính Ngân hàng cũng thừa nhận việc thiếu sự đồng ý của các thành viên khi ký đảm bảo là điều kiện làm cho Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Bởi, hộ gia đình bà L thời điểm đó các thành viên đều đã trưởng thành đủ năng lực hành vi tham gia nhưng Ngân hàng không được sự đồng ý của hộ vẫn đồng ý cho giao dịch này có hiệu lực là chưa thuyết phục.

[7.3] Căn cứ vào HĐTC số 0103/10/HĐ ngày 19/5/2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 05/6/2012 để thế chấp QSDĐ của thửa đất 748,768,783,798,811 tờ bản đồ 05 tại Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cần Thơ theo GCNQSDĐ số W592187 (số vào sổ 3-0159) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002 cho hộ bà L đứng tên, hồ sơ được chứng thực tại UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang ngày

20/5/2010 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang ngày 20/5/2010, tại trang 6 của HĐTC 0103 thể hiện chữ ký, chữ viết của Bên A (bên thế chấp) là chữ ký của ông S, bà L nhưng phần lời chứng của Chủ tịch UBND xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang ngày 20/5/2010 lại ghi nhận tại nội dung "Chứng thực" như sau: *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là bà L và bên B là Chi nhánh ngân hàng Đầu tư & phát triển tỉnh H.*

[7.4] Phân tích về quyền sử hữu chung của các thành viên trong hộ, các thành viên trong gia đình khi xác định là tài sản chung được xác lập quyền sở hữu theo quy định thì việc định đoạt tài sản chung của các thành viên đối với bất động sản, là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải được sự thỏa thuận của tất cả các thành viên là người thành niên, có năng lực hành vi dân sự. Như vậy, thấy rằng qua trình bày của các thành viên thấy rằng việc giao kết HĐTC không có sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình theo đúng quy định tại Điều 106, 107, 108, 109 Bộ luật dân sự năm 2005 - Luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết HĐTC.

Đồng thời, như nhận định về nội dung mâu thuẫn trong điều 1 và điều 3 của HĐTC như tại nhận định về yêu cầu của bà T, bà C nêu trên nên vì vậy cấp sơ thẩm xác định HĐTC số 0103 cũng không có hiệu lực là phù hợp và có căn cứ.

[8] Ngoài ra, căn cứ vào điều 7 của HĐTD số 0299 ngày 19/4/2012 cho thấy việc bị đơn thế chấp tài sản của bên thứ ba, trong đó có các tài sản thế chấp tại HĐTC số 0065, 0066, 0103 từ đó phân tích để đánh giá phía Ngân hàng không có bất cứ thông báo nào cho bên thứ ba biết đến tình trạng tài sản của họ đã được bảo đảm cho những HĐTD khác của bị đơn. Đồng thời, còn căn cứ vào quy định tại Điều 11 của 03 HĐTC trên để xác định các bên phải có nghĩa vụ *"thông báo và thư từ giao dịch giữa các bên phải được gởi theo địa chỉ nêu trong hợp đồng…"*.

Từ đó, đủ cơ sở để xác định rằng những người có tài sản bảo đảm hoàn toàn không nhận được bất cứ thông báo nào của nguyên đơn hay bị đơn về tình trạng nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký các HĐTD và việc bị đơn đã bị nợ quá hạn, nguyên đơn cũng không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào chứng minh cho việc đã thông báo cho bên thứ ba – bên thế chấp tài sản biết về tình trạng ký kết các HĐTD phát sinh sau khi bên thứ ba ký các HĐTC với nguyên đơn là hoàn toàn thuyết phục. Chính vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu 03 HĐTC số 0065, 0066 và 0103 của bà T, bà C, ông S, bà L, bà N1 và bà K là có căn cứ. Từ những phân tích nên trên không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối

với tài sản đối với hộ L và bà T của Ngân hàng vì Ngân hàng không đưa ra được căn cứ nào khác hơn cho lập luận của mình.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của bà T, ông S và bà L tự nguyện đề nghị sẽ nộp thay cho bị đơn phần nghĩa vụ gốc còn lại theo 03 HĐTC, việc đề nghị nộp thay được bị đơn thống nhất và việc nộp thay của bà T, ông S và bà L là có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với yêu cầu của bà T, ông S và bà L về việc yêu cầu bên bị đơn Công ty X phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ các khoản tiền mà bà T, ông S và bà L đã trả nợ thay cho bị đơn kèm lãi suất (bà T đã trả 585 triệu đồng và số tiền bảo đảm gốc còn lại của 02 HĐTC bà T đồng ý tiếp tục trả là 468 triệu đồng; ông S, bà L 585 triệu đồng và số tiền bảo đảm gốc còn lại của HĐTC 0103 là 446 triệu đồng). Đối với yêu cầu này, đại diện ủy quyền của bị đơn thống nhất trả toàn bộ kèm với lãi suất nên việc ghi nhận là phù hợp, giảm bớt thiệt hại đối với phía Ngân hàng.

[10] Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên buộc Ngân hàng sau khi ghi nhận việc trả nợ gốc cho Công ty X trên số tiền theo phạm vi bảo đảm cần tuyên rõ để đảm bảo thuận lợi hơn trong việc thi hành án sau này, cụ thể tuyên như sau: Sau khi nhận được tiền gốc buộc ngân hàng có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa số nêu trên cho ông S và bà L và và T và họ có quyền liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang xóa đăng ký giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Đây chỉ là phần tuyên đầy đủ nên nêu rõ để bổ sung trong phần tuyên án chứ không cần thiết phải sửa án.

[11.] Tại giai đoạn phúc thẩm, phía đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn đồng ý trả thêm phần lãi trong hạn cho ngân hàng nhưng đại diện Ngân hàng không đồng ý mà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo buộc trả hết toàn bộ lãi trong hạn và quá hạn. Vì vậy, cũng không ghi nhận được sự tự nguyện này.

[12]. Về chi phí thẩm định và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: giữ y như án sơ thẩm.

[13]. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

[14]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15]. Các phần khác của bản án do không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 308; Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ3 do rút 1 phần yêu cầu kháng cáo đối với tài sản là xe ôtô tải Ben số: 0000353 do Phòng CSGT Công an thành phố C2 cấp ngày 19/04/2006 do các bên đã giải chấp xong.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3: Giữ Y các phần còn lại của Bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3 đối với bị đơn Công ty TNHH X, buộc bị đơn Công ty TNHH X phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ3 số nợ gốc tính đến hết ngày 20/9/2022 là **16.653.051.218đồng** (Mười sáu tỉ, sáu trăm năm mươi ba triệu, không trăm năm mươi mốt nghìn, hai trăm mười tám đồng) *(trong đó: HĐTD số 0005 là 138.703.600đồng; HĐTD 0374 là 8.923.579.292đồng; HĐTD 0299 là 7.590.768.326đồng)*, nợ lãi tính đến ngày 20/9/2022 là **35.847.159.891đồng** (Ba mươi lăm tỉ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi mốt đồng) (trong đó: HĐTD số 0005 là 2.080.458.418đồng *(trong đó: lãi trong hạn là 466.357.502 đồng, lãi quá hạn là 1.614.100.916 đồng);* HĐTD số 0374 là 16.983.766.890đồng *(trong đó: lãi trong hạn là 2.798.392.537đồng, lãi quá hạn là 14.185.374.353đồng)*; HĐTD số 0299 là 16.782.934.583đồng *(trong đó: lãi trong hạn là 3.416.765.673đồng, lãi quá hạn là 13.366.168.910 đồng)*).

Trường hợp bị đơn Công ty TNHH X không trả được nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng TMCP Đ3 có quyền yêu cầu Thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp theo các HĐTC:

HĐTC số 0097/08/HĐ ngày 11/3/2008 *và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 13/6/2012, 05/3/2013 để thế chấp QSDĐ của thửa đất 331, 466, tờ bản đồ 10 tại Ấp Đ, xã Đ, thị xã N, tỉnh Hậu Giang theo GCNQSDĐ số AI965050 (số vào sổ H 01126) và GCNQSDĐ số AI965051 (số vào sổ H 01127) do U, tỉnh Hậu Giang cấp*

ngày 26/12/2007 cho ông Võ Tấn D1 và bà Lê Thị Ngọc B đứng tên, hồ sơ được chứng thực tại U1, ngày 21/3/2008 và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh VPĐK QSDĐ TX Ngã Bảy ngày 11/3/2008;

HĐTC số 0257/09/HĐ ngày 26/5/2009 và văn bản sửa đổi ngày 11/7/2012. Tài sản thế chấp là QSDĐ thửa 459, 461 tờ bản đồ 10 tại ấp Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 952m2, theo GCN QSDĐ số: AD 990916 (vào sổ số: T00007) do UBND tỉnh H cấp ngày 26/01/2006 và GCN QSDĐ số: AD 990917 (vào sổ số: T00008) do UBND tỉnh H cấp ngày 26/01/2006. Chủ sử dụng: Công ty TNHH X. Hồ sơ được Công chứng tại VPCC tỉnh H ngày 28/8/2009 và ĐKTC tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở TNMT tỉnh H;

HĐTC số 0258/09/HĐ ngày 26/5/2009 và văn bản sửa đổi ngày 11/7/2012. Tài sản thế chấp: QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở thửa 418, 419, 337, 420, 433, 351 tờ bản đồ 10 tại ấp Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Hậu Giang, diện tích: 2023,4m2, diện tích xây dựng: 316,4m2, theo các GCN: GCN QSDĐ số: AC 038950 (vào sổ số: T00001) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005;GCN QSDĐ số: AC 038951 (vào sổ số: T00002) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038952 (vào sổ số: T00003) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038953 (vào sổ số: T00004) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038954 (vào sổ số: T00005) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005; GCN QSDĐ số: AC 038955 (vào sổ số: T00006) do UBND tỉnh H cấp ngày 01/09/2005 - Chủ sử dụng: Công ty TNHH X. Hồ sơ được Công chứng tại VPCC tỉnh H ngày 28/8/2009 và ĐKTC tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở TNMT tỉnh H) để thu hồi nợ.

Bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo số nợ còn lại của từng hợp đồng tín dụng tính từ ngày tiếp theo là ngày 21/9/2022 cho đến khi bị đơn trả nợ xong cho nguyên đơn, lãi được tính theo mức lãi trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Mai Ngọc C, ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L, bà Đặng Thị Vân K, bà Trần Thị Huỳnh N1 về việc tuyên vô hiệu các HĐTC: số 0065, số 0066 và số 0103.

+ Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Ngọc T đồng ý tự nguyện nộp thay bị đơn Công ty TNHH X số tiền thực hiện nghĩa vụ bảo đảm gốc còn lại của 02 HĐTC số

0065, 0066 là **468.000.000đồng** (Bốn trăm sáu mươi tám triệu đồng). Số tiền này sẽ được khấu trừ vào số nợ gốc của bị đơn tại Ngân hàng TMCP Đ3.

Sau khi bà T nộp đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Đ3 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T 02 tài sản thế chấp là: GCNQSDĐ ở, QSDĐ nhà ở số E (số vào sổ 56/2001) do UBND tỉnh C cấp ngày 14/8/2001 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên và GCNQSDĐ số R652160 (số vào sổ 00955) do U cấp ngày 10/10/2000, chỉnh lý biến động ngày 08/02/2007 do bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T có quyền liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xóa đăng ký giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên

+ Ghi nhận việc ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L đồng ý tự nguyện nộp thay bị đơn Công ty TNHH X số tiền thực hiện nghĩa vụ bảo đảm nợ gốc còn lại của HĐTC số 0103 là **446.000.000đồng** (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Số tiền này sẽ được khấu trừ vào số nợ gốc của bị đơn tại Ngân hàng TMCP Đ3.

Sau khi ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L nộp đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Đ3 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Đặng Trường S và bà Lê Thị Thanh L tài sản thế chấp là: GCNQSDĐ số W592187 (số vào sổ 3-0159) do UBND huyện P, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/01/2002 cho hộ Lê Thị Thanh L.

Bà Lê Thị Thanh L và ông Đặng Trường S có quyền liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang xóa đăng ký giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên

- Bị đơn Công ty TNHH X có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền **1.053.000.000đồng** (Một tỷ, không trăm năm mươi ba triệu đồng) và chịu khoản lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, thời gian tính lãi được tính kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án.

- Bị đơn Công ty TNHH X có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thanh L và ông Đặng Trường S số tiền **1.031.000.000đồng** (Một tỷ, không trăm ba mươi mốt triệu đồng) và chịu khoản lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, thời gian tính lãi được tính kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bà L, ông S có đơn yêu cầu thi hành án.

3. Về án phí kinh doanh thương mại:

Bị đơn Công ty TNHH X phải chịu 160.500.211 đồng (Một trăm sáu mươi triệu, năm trăm nghìn, hai trăm mười một đồng) án phí.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 900.000đồng (Chín trăm nghìn đồng). Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3 đã nộp 73.956.000đồng, chuyển 900.000đồng thành án phí, nguyên đơn được nhận lại 73.056.000đồng (Bảy mươi ba triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005396 ngày 22 tháng 7 năm 2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001077 ngày 27 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bà Lê Thị Thanh L được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001076 ngày ngày 27 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bà Đặng Thị Vân K, bà Trần Thị Huỳnh N1 được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000699 ngày ngày 24 tháng 6 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bà Mai Ngọc C được nhận lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000700 ngày ngày 24 tháng 6 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4. *Về chi phí xem xét thẩm định*: Bị đơn Công ty TNHH X phải chịu 13.704.000đồng (Mười ba triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng), Ngân hàng TMCP Đ3 đã tạm ứng nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 13.704.000đồng (Mười ba triệu, bảy trăm lẻ bốn nghìn đồng).

5. *Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm*:

Ngân hàng TMCP Đ3 phải chịu 2.000.000đồng (Hai triệu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí 2.000.000đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0000163 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 22/5/2023.

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 tự 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 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q.Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.