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

Bản án số: 16/2023/KDTM-PT
Ngày: 31-8-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tặng cho nhà đất, hợp đồng ủy quyền, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thuý

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 14/2023/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tặng cho nhà, hợp đồng ủy quyền, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐ-PT ngày 29/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Địa chỉ: Số A, đường P, phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T: Ông Phùng Lê T1 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh L2.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T1: Ông Ngô Hoàng V- Chức vụ: Phó Phòng Phát triển kinh doanh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh L2 (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Phước C – Công ty L3 – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố C (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần D

Địa chỉ: Quốc lộ A, ấp F Cầu V, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1964 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số C, đường H, tổ D, khu phố D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2. Bà Dư Lộc Thùy T2, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số D, đường Đ, khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T2: Ông Cao Thanh T3 – Luật sư thuộc Văn phòng L4 - Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt)

3. Bà Võ Thị C2, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số D, đường Đ, khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

4. Bà Dư Lộc Kim N, sinh năm 1994

Địa chỉ: Số D, đường Đ, khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

5. Ông Dư Lộc T4, sinh năm 1939 (đã chết vào tháng 01/2015).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T4:

5.1. Bà Dư Lộc Thùy T2, sinh năm 1989

5.2. Bà Võ Thị C2, sinh năm 1961

5.3. Bà Dư Lộc Kim N, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Số D đường Đ, Khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số C, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

7. Phòng Công chứng số 2 Thành phố H

Địa chỉ: Số I, đường N, phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hà H - Chức vụ: Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Mai T5, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số I, đường N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2022) (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

8. Phòng Công chứng số 3 Thành phố H

Địa chỉ: Số A, đường T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1 - Chức vụ: Trưởng phòng (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

9. Ông Nguyễn Duy P1, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số D, đường Đ, khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Dư Lộc Thùy T2, bà Dư Lộc Kim N, ông Nguyễn Hữu P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Hoàng V trình bày:

Ngày 13/7/2011, ông Nguyễn Hữu P được bà Dư Lộc Thùy T2 ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2011) đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 theo Hợp đồng thế chấp số H0008-11/HĐTC với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Theo hợp đồng thế chấp thì ông Nguyễn Hữu P dùng tài sản của bà Dư Lộc Thùy T2 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 559, tờ bản đồ số 58, diện tích 283,2m^2, tọa lạc tại số nhà D, đường Đ, Khu phố E, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận số BB446505, số cấp giấy CH ngày 09/8/2010 cho bà Dư Lộc Thùy T2 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần D tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là 10.000.000.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với Công ty Cổ phần D ký kết 07 hợp đồng vay ngắn hạn từ ngày 12/11/2011 đến ngày 24/3/2012. Cụ thể từng hợp đồng như sau:

1. Hợp đồng vay số 11001H0009/1, vốn vay là 450.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 21,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 04 tháng từ ngày 12/11/2011 đến ngày 12/3/2012, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty Cổ phần D còn thiếu lãi trong hạn là 1.079.645.000 đồng, lãi quá hạn là 539.686.250 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi còn chưa thanh toán là 2.069.331.250 đồng.

2. Hợp đồng vay số 11001H0010/1, vốn vay là 800.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 21,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 04

tháng từ ngày 15/11/2011 đến ngày 15/3/2012, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty Cổ phần D còn thiếu lãi trong hạn là 1.918.400.000 đồng, lãi quá hạn là 958.957.778 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi chưa thanh toán là 3.667.357.778 đồng.

3. Hợp đồng vay số 11001H0011/1, vốn vay là 950.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 21,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 04 tháng từ ngày 16/11/2011 đến ngày 16/3/2012, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty Cổ phần D còn thiếu lãi trong hạn là 2.277.524.722 đồng, lãi quá hạn 1.138.474.722 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi chưa thanh toán là 4.365.999.444 đồng.

4. Hợp đồng vay số 11001H0012/1, vốn vay là 1.050.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 21,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 04 tháng từ ngày 22/11/2011 đến ngày 22/3/2012, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty Cổ phần D còn thiếu lãi trong hạn là 2.513.449.167 đồng, lãi quá hạn là 1.256.406.667 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi chưa thanh toán là 4.819.855.833 đồng.

5. Hợp đồng vay số 11001H0013/1, vốn vay là 1.100.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 21,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 04 tháng từ ngày 23/11/2011 đến ngày 23/3/2012, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty Cổ phần D còn thiếu lãi trong hạn là 2.632.471.111 đồng, lãi quá hạn là 1.315.902.500 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi chưa thanh toán là 5.048.373.611 đồng.

6. Hợp đồng vay số 11001H0014/1, vốn vay là 2.400.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 21,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 04 tháng từ ngày 24/11/2011 đến ngày 24/3/2012, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty Cổ phần D còn thiếu lãi trong hạn là 5.742.120.000 đồng, lãi quá hạn là 2.870.333.333 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi chưa thanh toán là 11.012.453.333 đồng.

7. Hợp đồng vay số 11001H0015/1, vốn vay là 3.250.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 21,8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 04 tháng từ ngày 25/11/2011 đến ngày 25/3/2012, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty Cổ phần D còn thiếu lãi trong hạn là 7.773.819.444 đồng, lãi quá hạn là 3.885.925.694 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi chưa thanh toán là 14.909.745.139 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty Cổ phần D không thực hiện đúng thỏa thuận, cụ thể không thanh toán nợ gốc và có trả lãi được 557.382.608 đồng rồi sau đó không trả lãi.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần D phải trả ngay số tiền vốn vay và lãi tạm tính đến ngày 19/12/2022 là 45.903.116.389 đồng (trong đó tiền gốc 10.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 23.937.429.444 đồng và lãi quá hạn 11.965.686.944 đồng). Đồng thời, yêu cầu Công ty Cổ phần D phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 20/12/2022 đến ngày Công ty Cổ phần D trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng tín dụng số 11001H0009/1 ngày 12/11/2011, hợp đồng số 11001H0010/1 ngày 15/11/2011,

hợp đồng số 11001H0011/1 ngày 16/11/2011, hợp đồng số 11001H0012/1 ngày 22/11/2011, hợp đồng số 11001H0013/1 ngày 23/11/2011, hợp đồng số 11001H0014/1 ngày 24/11/2011, hợp đồng số 11001H0015/1 ngày 25/11/2011.

Trường hợp Công ty Cổ phần D không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ việc trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm: Bất động sản tọa lạc tại số D (số cũ 92), đường Đ, Khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 58 diện tích 283,2m^2 theo hợp đồng thế chấp số H008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 do ông Nguyễn Hữu P được bà Dư Lộc Thùy T2 ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền số 15120 ngày 13/6/2011 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với phần giá trị nhà tăng thêm của tài sản thế chấp do bà T2 và ông P1 sửa chữa, tôn tạo Ngân hàng có ý kiến sau: Việc bà T2 sửa chữa, tôn tạo nhà Ngân hàng không nhận được bất kỳ thông báo nào của bà T2. Ngân hàng cho rằng phần nhà sửa chữa tôn tạo thêm vẫn thuộc tài sản thế chấp. Bởi vì: Theo khoản 5.1.4 của Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quy định: "Áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn giá trị tài sản thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp có nguy cơ bị hư hỏng do khai thác, sử dụng. Trường hợp tài sản thế chấp bị mất giá hoặc giảm giá, bên B hoặc bên C phải sửa chữa, khôi phục giá trị, hoặc bổ sung tài sản bảo đảm, hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác nếu được Bên A chấp thuận, hoặc thanh toán bớt nợ vay tương ứng với mức giảm giá trị tài sản thế chấp để đảm bảo đúng mức quy định hoặc trả nợ trước hạn cho Bên A".

Đối với các yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Ngân hàng không đồng ý vì việc ký kết hợp đồng tín dụng là đúng quy định và hợp đồng thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bị đơn Công ty Cổ phần D do bà Nguyễn Thị C1 đại diện trình bày:

Bà thừa nhận Công ty Cổ phần D có ký 07 hợp đồng vay vốn và hợp đồng thế chấp như đại diện Ngân hàng trình bày để vay 10.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Lộc Thùy T2 trình bày:

Bà T2 là người sở hữu nhà và đất thuộc thửa 559, tờ bản đồ số 58, diện tích 283,2m^2, tọa lạc tại số nhà D, đường Đ, khu phố E, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T4 và bà C2 tặng cho. Sau khi lập hợp đồng tặng cho thì bà cũng đã nhận nhà đất sử dụng để ở cùng ông T4, bà C2, bà N cho đến nay. Bà T2 thừa nhận vào ngày 13/6/2011 bà có làm hợp đồng ủy quyền cho ông P được quyền quản lý, sử dụng, bán, tặng cho, cho thuê, cho mượn, xin phép xây dựng, xây dựng, hoàn công, thế chấp, thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ khoản vay nào do ông Phúc t thực hiện và quyết định đối với căn nhà và đất của bà T2. Bà T2 ký hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của bà C2. Theo bà được biết thì bà C2 có vay tiền của ông P nên bà C2 nói bà ký hợp đồng ủy quyền cho ông P. Bà không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông P từ trước và sau khi ký hợp đồng ủy quyền. Nay ông P mang căn nhà và đất của bà cho Công ty Cổ phần D đi thế chấp vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ 10.000.000.000 đồng thì khoản vay này do Công ty Cổ phần D và ông P nhận. Bà

đề nghị Công ty Cổ phần D và ông P có trách nhiệm trả các khoản vay này cho Ngân hàng. Bà không đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Nhà do bà, bà N, bà C2 và chồng bà T2 là ông Nguyễn Duy P1, sinh năm 1983 cùng sử dụng để ở.

Bà và chồng bà có sửa nhà vào đầu năm 2022 với số tiền 300.000.000 đồng. Khi sửa chữa, tôn tạo nhà thì vợ chồng bà cũng như những người cùng sống trong nhà không thông báo cho Ngân hàng. Đối với số tiền sửa chữa nhà, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Do đó, bà T2 có yêu cầu độc lập về việc:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15120 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 13/6/2011 giữa bà T2 với ông Nguyễn Hữu P. Do Hợp đồng ủy quyền không có thù lao nên bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 giữa ông Nguyễn Hữu P với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh L2 số công chứng 021305 quyển số 07/TP-CC-SCC-HĐGD do Phòng Công chứng số 2 Thành phố H công chứng ngày 13/7/2011.

- Bà T2 yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB446505, số vào sổ cấp GCN: CH00683 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Dư Lộc Thùy T2 ngày 09/8/2010 cho bà.

Bà đồng ý với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 13669 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 22/5/2010 giữa bà Võ Thị C2 với bà T2. Bà T2 xác định nhà và đất tranh chấp hiện nay do bà, bà N, bà C2 và chồng bà T2 là ông Nguyễn Duy P1 cùng sử dụng để ở và có cho bà Đỗ Thị L thuê. Đối với hợp đồng cho bà L thuê mặt bằng, các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P trình bày:

Bà Dư Lộc Thùy T2 là chủ sở hữu căn nhà và đất số 92 đường Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình làm ăn đến khoảng tháng 11/2011, bà T2 kêu thế chấp căn nhà trên với số tiền 3.000.000.000 đồng với lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay là 01 năm, hai bên có lập hợp đồng ủy quyền để bảo đảm cho khoản vay. Sau khi vay số tiền này của ông P, bà T2 không trả tiền gốc và lãi. Bà T2 ủy quyền cho ông P được toàn quyền giao dịch căn nhà nêu trên, qua giới thiệu của ông Trần Kha M, ông P gặp bà Nguyễn Thị C1 Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần D để bà C1 đứng ra quan hệ thế chấp căn nhà số I đường Đ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi nhánh L2. Ông P và bà C1 thỏa thuận vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ 10.000.000.000 đồng ông P sử dụng căn nhà trên để bảo lãnh cho khoản tiền vay. Khi bà C1 vay được tiền thì ông P nhận 7.000.000.000 đồng, bà C1 nhận 3.000.000.000 đồng. Bà C1 và ông P chịu trách

nhiệm trả tiền cho Ngân hàng theo số tiền đã nhận nhưng bà C1 không chuyển tiền cho ông như thỏa thuận. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, ông P không đồng ý.

Ông P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 giữa ông Nguyễn Hữu P với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh L2 số công chứng 021305 quyển số 07/TP-CC-SCC-HĐGD do Phòng Công chứng số 2 Thành phố H công chứng ngày 13/7/2011.

- Ông yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trả lại cho ông P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB446505, số vào sổ cấp GCN: CH00683 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Dư Lộc Thùy T2 ngày 09/8/2010. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác.

Trong hồ sơ thể hiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dư Lộc T4 trình bày:

Năm 2000, ông T4 mua thửa đất số 559, tờ bản đồ số 58. Đến năm 2003, ông T4, bà C2 cất nhà và đăng ký quyền sử dụng đất do ông T4 và bà C2 đứng tên. Hàng năm ông, bà đều hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Từ đó đến nay gia đình ông T4 vẫn sử dụng ổn định. Năm 2005, ông T4, bà C2 có thế chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất để vay 100.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh T7. Nhưng do ông T4 hết tuổi lao động nên năm 2008 đã ủy quyền cho bà C2 đi làm thủ tục với Ngân hàng như trả lãi, trả gốc, đáo hạn.

Hiện nay, Tòa án thông báo tài sản là nhà, đất của ông T4 đã bị đem đi thế chấp ông T4 mới biết, ông T4 có ý kiến không đồng ý việc tài sản của ông T4 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 559, tờ bản đồ số 58, diện tích 283,2m^2 tọa lạc tại số D (số cũ 92), đường Đ, khu phố E, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng lại được sang tên cho bà T2 vì ông T4 không ký chuyển quyền sang cho bà T2 và ông cũng không đồng ý việc người khác đem tài sản của ông đi thế chấp để vay tiền cho người khác chứ không phải vay cho ông. Ngoài ra, ông T4 không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C2 trình bày:

Năm 2000, ông T4 mua thửa đất số 559, tờ bản đồ số 58. Đến năm 2003, ông T4, bà C2 cất nhà và đăng ký quyền sử dụng đất do ông T4 và bà C2 đứng tên. Năm 2005, ông T4, bà C2 có thế chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất để vay 100.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh T7, nhưng do ông T4 hết tuổi lao động nên năm 2008 đã ủy quyền cho bà C2 đi làm thủ tục với Ngân hàng như trả lãi, trả gốc, đáo hạn.

Việc bà T2 trình bày bà C2 kêu bà T2 ký hợp đồng ủy quyền với ông P nhằm che giấu hợp đồng vay giữa bà C2 và ông P là không chính xác. Trước đây bà C2 có thiếu nợ Ngân hàng nên có nhờ ông P mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuống Long An để vay tiền cho bà C2 trả cho Ngân hàng. Do đó, bà T2 mới ký tên

vào hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2011 nhưng sau khi vay được tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì ông P không đưa lại tiền cho bà C2, bà C2 nhờ ông P vay tiền, nhưng bà không đưa khoản tiền nào cho P hay có chi phí thù lao. Ông P nhận được tiền vay cũng không đưa lại cho bà C2. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và bà T2 không có điều kiện ràng buộc gì hết, bà tự nguyện ký hợp đồng tặng cho, không bị ép buộc. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu, bà C2 không yêu cầu giải quyết hậu quả, từ khi tặng cho bà T2 thì bà vẫn cùng bà T2, bà N sử dụng để sinh sống cho tới nay, bà đã lớn tuổi đi lại khó khăn nên có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đề nghị Công ty Cổ phần D trả tiền nợ nếu không thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 559, tờ bản đồ số 59, diện tích 283,2m^2 tọa lạc tại số D (số cũ 92), đường Đ, khu phố E, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T4 và bà C2 đứng tên thì bà không đồng ý. Bà C2 yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 13669 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 22/5/2010 giữa bà Võ Thị C2 với bà Dư Lộc Thùy T2;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 giữa ông Nguyễn Hữu P với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh L2 số công chứng 021305 quyển số 07/TP-CC-SCC-HĐGD do Phòng Công chứng số 2 Thành phố H công chứng ngày 13/7/2011.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB446505, số vào sổ cấp GCN: CH00683 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Dư Lộc Thùy T2 ngày 09/8/2010.

Ngoài ra, bà C2 không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư L1 Kim Ngân trình bày:

Bà N còn nhỏ, chỉ ở trong nhà với ông T4, bà C2. Chủ quyền nhà và đất là của ông T4 và bà C2, bà N ở đó từ trước đến nay, hiện nay biết được nhà, đất do bà T2 đứng tên và đã bị đem đi thế chấp thì bà N không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp. Bà N không tán thành việc bà T2 đứng tên trên giấy chứng nhận là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vì theo bà N biết thì từ trước đến nay ông T4 không ký chuyển quyền cho bà T2 đứng tên là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời không đồng ý việc người khác đem tài sản của gia đình đi thế chấp cho người khác. Bà N có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 13669 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 22/5/2010 giữa bà Võ Thị C2 với bà Dư Lộc Thùy T2.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15120 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 13/6/2011 giữa bà T2 với ông Nguyễn Hữu P.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 giữa ông Nguyễn Hữu P với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh L2 số công chứng 021305 quyển số 07/TP-CC-SCC-HĐGD do Phòng Công chứng số 2 Thành phố H công chứng ngày 13-7-2011.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB446505, số vào sổ cấp GCN: CH00683 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Dư Lộc Thùy T2 ngày 09/8/2010.

Bà xác định trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Bà N xác định nhà và đất tranh chấp hiện nay do bà T2, bà N, bà C2 và chồng bà T2 là ông Nguyễn Duy P1, sinh năm 1983 cùng sử dụng để ở và có cho bà Đỗ Thị L thuê. Đối với hợp đồng cho bà L thuê mặt bằng, các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L trình bày:

Vào ngày 01/7/2018, bà có ký hợp đồng thuê căn nhà mà Tòa án đang giải quyết với bà N. Thời hạn thuê là 03 năm. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Trong hồ sơ thể hiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy P1 trình bày: Ông là chồng bà Dư Lộc Thùy T2. Ông về sống chung trong căn nhà số D từ năm 2017 cho đến nay. Vào đầu năm 2022 ông và bà T2 có tiến hành sửa chữa, tu bổ tài sản thế chấp nhưng không thông báo cho Ngân hàng. Nay trong vụ án này ông xác định không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu đối với tiền sửa chữa, tu bổ nhà. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 3 Thành phố H trình bày tại Công văn số 849/CV-CC3 ngày 16/11/2022:

Về trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở số 13669 ngày 22/6/2010: Ngày 22/6/2010, bà Võ Thị C2, bà Dư Lộc Thùy T2 có yêu cầu Phòng Công chứng số 3 Thành phố H chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở số 13669 đối với nhà, đất tại số I Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Thành phần hồ sơ do các bên xuất trình (hiện được lưu trữ tại đơn vị) đáp ứng đầy đủ và không trái với các quy định của Luật Công chứng 2006, Luật Nhà ở 2005, Bộ luật Dân sự 2005, và các quy định pháp luật khác có liên quan đến việc tặng cho như: Phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân và hộ khẩu bên tặng cho và bên nhận tặng cho, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hợp đồng ủy quyền do bên A là ông Dư Lộc T4 và bên B là bà Võ Thị C2 (là đồng sở hữu nhà ở nêu trên) lập và có chứng nhận của Phòng Công chứng số 3 Thành phố H ngày 19/7/2008, số công chứng: 17734) với nội dung "bên B được quyền thay mặt bên A

toàn quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, bán hoặc tặng cho phần nhà thuộc quyền sở hữu của bên A trong căn nhà nêu trên theo quy định hiện hành".

Về trình tự thủ tục: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Do hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Công chứng viên thực hiện việc thụ lý hồ sơ. Trên cơ sở nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch của các bên là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch. Các bên tự đọc dự thảo hợp đồng, giao dịch. Sau khi các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch, ký và ghi rõ họ tên ngay sau nội dung của điều khoản cuối cùng của hợp đồng (bà Võ Thị C2 còn ghi thêm "Tôi đã đọc rõ và đồng ý"). Công chứng viên ghi lời chứng: ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch, chuyển sang bộ phận thu phí và đóng dấu. Như vậy, các bên hoàn toàn có năng lực hành vi đầy đủ, ý chí các bên giao kết là tự nguyện; nội dung yêu cầu công chứng cũng như việc chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở nêu trên là không trái với các quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; trình tự, thủ tục chứng nhận tuân thủ theo quy định pháp luật về công chứng và phù hợp với giấy tờ, tài liệu được các bên cung cấp trong hồ sơ.

Về trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 15120 ngày 13/6/2011: Ngày 13/6/2011, bà Dư Lộc Thùy T2 và ông Nguyễn Hữu P có yêu cầu Phòng Công chứng số 3 Thành phố H chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 15120 đối với nhà, đất tại số I Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Thành phần hồ sơ do các bên xuất trình (hiện được lưu trữ tại đơn vị) đáp ứng đầy đủ và không trái với các quy định của Luật Công chứng 2006, Bộ luật Dân sự 2005, và các quy định pháp luật khác có liên quan đến việc ủy quyền như: Phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân và hộ khẩu bên ủy quyền và bên được ủy quyền, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi nhận nguồn gốc sử dụng "Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất" và ghi nhận "Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận QSHNƠ-QSDĐƠ số 1911/2003 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 03/09/2003" nhà đất tại số I Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Dư Lộc Thùy T2 được tặng cho theo Hợp đồng số 13669 ngày 22/6/2010 để làm căn cứ chứng minh đây là tài sản riêng của bà Dư Lộc Thùy T2.

Về trình tự thủ tục: Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Do hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Công chứng viên thực hiện việc thụ lý hồ sơ. Trên cơ sở nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch của các bên là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch. Các bên tự đọc dự thảo hợp đồng, giao dịch. Sau khi các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch ký và ghi rõ họ tên ngay sau nội dung cuối cùng của hợp đồng. Công chứng viên ghi lời chứng; ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch, chuyển sang bộ phận thu phí, đóng dấu. Như vậy: các bên hoàn toàn có năng lực hành vi đầy đủ, ý chí các bên giao kết là tự nguyện; nội dung yêu cầu công chứng cũng như việc chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở nêu trên là không trái với các quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; trình tự, thủ tục

chứng nhận tuân thủ theo quy định pháp luật về công chứng và phù hợp với giấy tờ, tài liệu được các bên cung cấp trong hồ sơ.

Về yêu cầu của các bên: Đối với yêu cầu "tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 13669 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 22/6/2010 giữa bà Võ Thị C2 với bà Dư Lộc Thùy T2" và yêu cầu "tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15120 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh công chứng Ngày 13/6/2011 giữa bà T2 với ông Nguyễn Hữu P": Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý với các yêu cầu này, bởi lẽ Hợp đồng 13669 và 15120 thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2005, được công chứng theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 35, Điều 36 của Luật Công chứng 2006; khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 93, khoản 1 Điều 107 Luật Nhà ở 2005, khoản 1 Điều 24, Điều 32, Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình 2000 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Đối với các yêu cầu còn lại, Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì thêm. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án để xét xử theo quy định của pháp luật.

Về việc đề nghị xét xử vắng mặt: Phòng Công chứng số 3 Thành phố H là đơn vị tiếp công dân, chứng nhận hợp đồng giao dịch với số lượng hồ sơ khá nhiều và liên tục nên không thể tham gia quá trình tố tụng xét xử vụ án nêu trên. Do đó, Phòng Công chứng số 3 Thành phố H đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp, các buổi công khai chứng cứ, các buổi hòa giải, đối thoại và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án nêu trên. Việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng, đề nghị Tòa án thực hiện bằng phương thức thông qua dịch vụ bưu chính hoặc người thứ ba được ủy quyền thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo theo quy định tại khoản 1, Điều 173 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Bà Phạm Thị Mai T6 - Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 Thành phố H trình bày tại bản tự khai ngày 01/3/2022:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan. Trên cơ sở sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên. Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng nên Phòng Công chứng số 2 Thành phố H không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời Phòng Công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 06/8/2013, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm, Bản án số 06/2013/KDTM-ST;

Ngày 19/3/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm, Bản án số 08/2015/KDTM-PT;

Ngày 27/7/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm. Tại Quyết định số 35/2016/KDTM-GĐT, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2015/KDTM-PT ngày 19/3/2015 và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2013/KDTM-ST ngày 06/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa tỉnh Long An, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Ngày 17/10/2016, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý lại vụ án.

Ngày 01/02/2021, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm, Bản án số 01/2021/KDTM-ST;

Ngày 28/5/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm. Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 05/2021/KDTM-PT, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa tỉnh Long An, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Ngày 03/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý lại vụ án.

Ngày 19/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm, Bản án số 04/2022/KDTM-ST;

Tại Bản án kinh doanh thương sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 19-12-2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, đã xử:

“Căn cứ Điều 30, Điều 35 và Điều 39, Điều 147 và Điều 227, 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 318, 323, 325, 342, 348, khoản 7 Điều 351, các Điều 355, 401, 405, 465, 467, 581 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với Công ty Cổ phần D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc Công ty Cổ phần D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền 45.903.116.389 đồng, trong đó vốn vay là 10.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là 35.903.116.389 đồng.

Từ ngày 20/12/2022, Công ty Cổ phần D chưa trả số tiền trên, thì Công ty Cổ phần D còn phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại các hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dư Lộc Thùy T2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị C2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dư Lộc Kim N đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu P đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Công nhận hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 13669 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 22/5/2010 giữa bà Võ Thị C2 với bà Dư Lộc Thùy T2 có hiệu lực.

Công nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15120 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 13/6/2011 giữa bà T2 với ông Nguyễn Hữu P có hiệu lực.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 giữa ông Nguyễn Hữu P với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh L2 số công chứng 021305 quyển số 07/TP-CC-SCC-HĐGD do Phòng Công chứng số 2 Thành phố H công chứng ngày 13/7/2011 có hiệu lực.

Bảo lưu hợp đồng thế chấp hợp đồng thế chấp số H008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 đồng đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 58 diện tích 283,2m^2 nhà đất tọa lạc tại phường P, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về chi phí thẩm định: Buộc Công ty Cổ phần D phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 11.100.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Lộc Thùy T2 và bà Dư L1 Kim Ngân kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng thế chấp để yêu cầu Ngân hàng TMCP Đ trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà T2.

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm vô hiệu hợp đồng thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/02/2023, Công ty Cổ phần D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Quyết định số 01/2023/QĐ-PT ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An không chấp nhận kháng cáo quá hạn của Công ty Cổ phần D.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Lộc Thùy T2, bà Dư Lộc Kim N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các bên không thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Lộc Thùy T2 tranh luận: Ông T4 chỉ ủy quyền cho bà C2 về phần nhà, không ủy quyền phần đất nhưng bà C2 tặng cho bà T2 nhà đất nên văn bản chứng thực của Phòng C và Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định của pháp luật về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, dẫn đến việc ông P dùng tài sản của bà T2 để thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở để vay Ngân hàng là vượt quá phạm vi ủy quyền của ông T4. Bà C2, bà T2 và bà N không phải là người trực tiếp ký hợp đồng thế chấp vay tiền của Ngân hàng nên không nhận bất kỳ khoản tiền vay nào, ông P là người ký hợp đồng thế chấp vay tiền và nhận tiền, cho nên bản chất của việc thế chấp vay tiền của Ngân hàng chỉ là thế chấp nhà, không thể hiện thế chấp quyền sử dụng đất vì chủ sở hữu quyền sử dụng đất là ông T4 và khi biết việc ông P ký hợp đồng thế chấp thì ông T4 đã khiếu nại việc này. Ngân hàng đã vội vàng và thiếu sót trong việc cho vay, thiếu thẩm tra, thẩm định hồ sơ vay, biên bản thẩm định giá trị nhà, đất không đúng vì trên đất tồn tại 03 căn nhà nhưng người cho vay và người đi vay không xác định được căn nhà nào được thế chấp, các chứng từ giải ngân của Công ty D chưa đảm bảo đầy đủ nhưng Ngân hàng đã tiến hành giải ngân, thiếu giám sát mục đích sử dụng vốn vay của người đi vay. Ủy ban nhân dân Quận I, Thành Phố Hồ Chí Minh không kiểm tra thẩm định hồ sơ kỹ đã cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất cho bà T2 là không đúng trình tự thủ tục và có sai sót về diện tích cấp đất cho bà T2. Do đó, đề nghị Hội đồng tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp, vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng tặng cho nhà nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Lộc Kim N không tranh luận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Tại các văn bản trình bày ý kiến của Phòng C và Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định ý chí của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và dựa vào các giấy tờ mà các đương sự cung cấp thì Phòng Công chứng mới công chứng các hợp đồng. Ngoài ra, sau khi ông P ký kết hợp đồng thế chấp thì bà T2 cũng không khiếu nại hay phản đối gì. Việc các bên ký kết hợp đồng với nhau trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp

nhận kháng cáo của bà T2, bà N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là ông Nguyễn Hữu P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, ông P không có đơn xin xét xử vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P.

Về giải quyết vụ án: Bà T2 nhận tặng cho nhà đất từ bà C2, ông T4 (ông T4 có lập hợp đồng uỷ quyền cho bà C2 được toàn quyền định đoạt), bà T2 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 09/8/2010, sau đó bà T2 lập hợp đồng uỷ quyền cho ông P được toàn quyền định đoạt và ông P đã thế chấp nhà đất này để bảo lãnh cho Công ty D vay vốn Ngân hàng. Nay Công ty D vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo và bà T2 phải thực hiện đúng cam kết của bên bảo lãnh. Từ những cơ sở nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Lộc Thùy T2, bà Dư Lộc Kim N thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt. Bà Đỗ Thị L, bà Võ Thị C2, Phòng Công chứng số 2 Thành phố H, Phòng Công chứng số 3 Thành phố H có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Người kháng cáo ông Nguyễn Hữu P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có đơn xin xét xử vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P.

[4] Ngày 17/02/2023, Công ty Cổ phần D có đơn kháng cáo quá hạn toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Quyết định số 01/2023/QĐ-PT ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân

dân tỉnh Long An không chấp nhận kháng cáo quá hạn của Công ty Cổ phần D nên không xem xét giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5] Bà Võ Thị C2 và bà Dư L1 Kim Ngân có yêu cầu độc lập hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà C2 cho bà T2 và đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB446505, số vào sổ cấp GCN: CH00683 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho bà Dư Lộc Thùy T2 ngày 09/8/2010, xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cấp cho bà T2 thông qua giao dịch dân sự là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên trong trường hợp yêu cầu của bà C2 và bà N được chấp nhận thì không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố T (trước đây là Ủy ban nhân dân Quận I) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cũng không vi phạm tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[6] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định không kháng cáo đối với Hợp đồng tín dụng và các khoản vay giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ và bị đơn Công ty Cổ phần D mà chỉ kháng cáo đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi kháng cáo của các bên. Tuy nhiên, mặc dù các đương sự không kháng cáo đối với hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho nhà đất nhưng khi xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp thì phải xem xét những vấn đề có liên quan. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, đánh giá đối với cả hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp nhà đất giữa các bên.

[7] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nhà ở được xác lập giữa bà Võ Thị C2 và bà Dư Lộc Thùy T2 đối với nhà và đất thuộc một phần thửa 97, 98 nay là thửa 559, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, thấy rằng:

[7.1] Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1911/2003 ngày 03/9/2003 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, trước bạ ngày 08/10/2003 thì ông Dư Lộc T4, bà Võ Thị C2 là chủ sở hữu, chủ sử dụng chung căn nhà số I đường Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích sử dụng 118,8m^2, trên diện tích 327,2m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 97, 98, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P.

[7.2] Ngày 19/7/2008, tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh, ông Dư Lộc T4 và bà Võ Thị C2 đã ký kết "Hợp đồng ủy quyền", theo đó ông T4 (bên A) và bà C2 (bên B) thỏa thuận: "*Bên B được quyền thay mặt bên A toàn quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, bán hoặc tặng cho phần nhà thuộc quyền sở hữu của bên A trong căn nhà nêu trên theo quy định hiện hành*". Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này, ngày 22/6/2010 tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh, bà C2 vừa với tư cách cá nhân, vừa với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông T4, đã lập hợp đồng tặng cho bà Dư Lộc Thùy T2 toàn bộ nhà đất tại số I đường Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 09/8/2010, bà T2 đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp "Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất". Khi đó, căn nhà vẫn có địa chỉ là số I đường Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng số thửa đã thay đổi thành thửa 559, tờ bản đồ số 58, diện tích cũng giảm còn 283,2m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa, bà T2 và bà N cũng thừa nhận từ nhỏ đã sống tại phần nhà đất này với ông T4 và bà C2, vị trí và diện tích thửa đất không có sự thay đổi tại thời điểm bà T2 nhận tặng cho nhà đất này bởi vì đã có ranh giới, cọc mốc rõ ràng, ổn định với các chủ hộ liền kề và theo Văn bản số 3563/UBND-TNMT ngày 14/11/2019 của Ủy ban nhân dân Quận I thì Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1911/2003 (cấp cho ông T4, bà C2) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 446505 (CH 00683) cấp cho bà T2 có sự chênh lệch về diện tích với lý do: Giấy chứng nhận số 1911/2003 cấp theo tài liệu năm 1995, Giấy chứng nhận số BB 446505 (CH 00683) cấp theo tài liệu năm 2003. Ngày 21/7/2010, bà Võ Thị C2 và bà Dư Lộc Thùy T2 đã có Giấy cam kết về việc đồng ý cấp Giấy chứng nhận theo diện tích thực tế đang sử dụng, không có tranh chấp hay khiếu nại về sau nên diện tích cấp giấy chứng nhận cho bà T2 giảm là do cấp theo thực tế sử dụng.

[7.3] Thấy rằng, Hợp đồng tặng cho nhà đất được xác lập giữa bà Võ Thị C2 và bà Dư Lộc Thùy T2 đối với nhà và đất thuộc một phần thửa 97, 98 nay là thửa 559, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh được Văn Phòng C4 Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ trên sự tự nguyện của các bên tham gia giao kết và đúng trình tự thủ tục và được công chứng ngày 22/6/2010 theo quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng tặng cho nhà ở được xác lập giữa bà Võ Thị C2 và bà Dư Lộc Thùy T2 phù hợp với quy định tại Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực và bà T2 được cấp giấy vào ngày 09/8/2010 là đúng quy định của pháp luật. Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2022, bà Võ Thị C2 cũng xác nhận việc tặng cho nhà đất cho bà Dư Lộc Thùy T2 không có ràng buộc điều kiện nào khác và bên được tặng cho nhà đất đã được đứng tên nhà đất nên việc tặng cho giữa bà C2, ông T4 với bà T2 đã hoàn thành. Căn cứ vào giấy chứng nhận số BB 446505 bà T2 được cấp ngày 09/8/2010 thì giấy chứng nhận ghi rõ là "giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất". Ngoài ra, tại Quyết định giám đốc thẩm số 35/2016/KDTM-GĐT ngày 27/7/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có đánh giá ở trang 5 (bút lục 377) đối với hợp đồng tặng cho nhà đất giữa bà C2, ông T4 qua cho chị T2 đã hoàn thành. Quyết định giám đốc thẩm số 35/2016/KDTM-GĐT ngày 27/7/2016 đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Từ những căn cứ nêu trên cho thấy yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C2 và bà Dư Lộc Kim N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/5/2010 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc cấp giấy chứng nhận nhà và đất cho bà T2 dựa trên hợp đồng tặng cho có hiệu lực và đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB446505, số vào sổ cấp GCN: CH00683 do Ủy ban

nhân dân Quận I cấp cho bà Dư Lộc Thùy T2 ngày 09/8/2010 là đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà C2 và bà N.

[9] Về Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15120 quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 Thành phố H công chứng ngày 13/6/2011 giữa bà Dư Lộc Thùy T2 với ông Nguyễn Hữu P: Bà Dư Lộc Thùy T2 là chủ sử dụng hợp pháp của căn nhà và quyền sử dụng đất thửa 559 nên có toàn quyền định đoạt nhà và đất thửa 559. Vào ngày 13/6/2011 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Hữu P và bà Dư Lộc Thùy T2 ký hợp đồng ủy quyền số 15120. Với nội dung "*ông P được quyền quản lý, sử dụng, bán, tặng cho, cho thuê, cho mượn, xin phép xây dựng, xây dựng, hoàn công, thế chấp, thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ khoản vay đối với nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 446505 cấp ngày 09/8/2010 do bà Dư Lộc Thùy T2 đứng tên*". Hợp đồng ủy quyền căn cứ trên sự tự nguyện của các bên tham gia giao kết và đúng trình tự thủ tục và được công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 122, Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2011 giữa bà Dư Lộc Thùy T2 với ông Nguyễn Hữu P có hiệu lực pháp luật.

[10] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011, giữa ông Nguyễn Hữu P với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ:

[10.1] Hợp đồng thế chấp số H008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 thể hiện: Bên nhận thế chấp: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh L2, do ông Nguyễn Trường S – Giám đốc đại diện. Bên thế chấp: Bà Dư Lộc Thùy T2 do ông Nguyễn Văn P2 là đại diện theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2011. Bên vay vốn: Công ty Cổ phần D, do bà Nguyễn Thị C1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị đại diện. Theo đó tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất: Thửa 559, tờ bản đồ số 58, có diện tích 283,2m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản gắn liền với đất: Loại tài sản: Nhà ở; địa chỉ: số I đường Đ, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích xây dựng: 118,8m^2; kết cấu: Tường gạch, mái tôn; cấp hạng: cấp 4. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 446505 do bà Dư Lộc Thùy T2 đứng tên.

[10.2] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền số công chứng 15120 nên ngày 13/7/2011, ông Nguyễn Hữu P và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh L2 ký kết hợp đồng thế chấp số H0008-11/HĐTC đối với thửa đất số 559, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 446505 cấp ngày 09/8/2010 do bà Dư Lộc Thùy T2 đứng tên để đảm bảo các khoản vay từ hợp đồng tín dụng số H.0010/NT. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có tiến hành định giá tài sản thế chấp và ghi nhận trên đất có căn nhà cấp 4-1 tầng, diện tích xây dựng 118,8m^2. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo số 2011-172-UB ngày 13/7/2011 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng thế chấp được xác lập trên sự tự nguyện của các bên tham gia và được đăng ký giao dịch đảm bảo hợp lệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên căn cứ Điều 342, Điều 350, Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[11] Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dư Lộc Thùy T2, bà Võ Thị C2, bà Dư Lộc Kim N, ông Nguyễn Hữu P là có căn cứ. Bà T2 và bà N kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác cho Hội đồng xét xử xem xét nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2, bà N.

[12] Tuy nhiên, trong phần quyết định, cấp sơ thẩm công nhận các Hợp đồng tặng cho nhà ngày 22/5/2010 giữa bà Võ Thị C2 với bà Dư Lộc Thùy T2; Hợp đồng ủy quyền 13/6/2011 giữa bà T2 với ông Nguyễn Hữu P; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 giữa ông Nguyễn Hữu P với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có hiệu lực pháp luật trong khi Ngân hàng không có yêu cầu là không cần thiết. Bởi lẽ, trước thời điểm các bên phát sinh tranh chấp thì các hợp đồng này đang có hiệu lực pháp luật, Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì không cần thiết phải tuyên công nhận các hợp đồng này trong phần quyết định. Ngoài ra, việc tuyên bảo lưu hợp đồng thế chấp sẽ gây khó khăn khi thi hành án trong trường hợp Công ty Dệt không trả nợ vay. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa cách tuyên án cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[13] Tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[15] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, do yêu cầu kháng cáo của bà T2, bà N không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Buộc ông P phải chịu án phí phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo bị đình chỉ. Hoàn trả lại cho bà T2, bà N và ông P số tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 312 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dư Lộc Thùy T2 và bà Dư Lộc Kim N.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2022/KDTM-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An về phần tuyên án.

Căn cứ Điều 30, Điều 35 và Điều 39, Điều 147 và Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ các Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 318, Điều 323, Điều 325, Điều 342, Điều 348, Điều 342, khoản 7 Điều 350, Điều 351, Điều 355, Điều 401, Điều 405, Điều 465, Điều 467, Điều 581 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với Công ty Cổ phần D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc Công ty Cổ phần D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/12/2022 là 45.903.116.388 đồng (bốn mươi lăm tỷ, chín trăm lẻ ba triệu, một trăm mười sáu ngàn, ba trăm tám mươi tám đồng), trong đó vốn vay là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) tiền lãi trong hạn 23.937.429.444 đồng (hai mươi ba tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng) và lãi quá hạn 11.965.686.944 đồng (mười một tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi sáu ngàn, chín trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 20/12/2022, Công ty Cổ phần D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì lãi suất mà Công ty Cổ phần D phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Tiếp tục Hợp đồng thế chấp số H0008-11/HĐTC ngày 13/7/2011 đối với thửa đất số 559, tờ bản đồ số 58 diện tích 283,2m^2 nhà đất tọa lạc tại phường P, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dư Lộc Thùy T2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị C2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dư Lộc Kim N đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng tặng cho, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu P đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng thế chấp và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty Cổ phần D phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 11.100.000 đồng (mười một triệu, một trăm ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

7. Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty Cổ phần D phải chịu 153.903.116 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Buộc bà Dư Lộc Thùy T2 phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nhưng khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà T2 đã nộp theo biên lai thu số 0002185 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa. Bà T2 đã nộp đủ án phí.

Buộc bà Dư Lộc Kim N phải chịu 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp nhưng khấu trừ 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) bà N nộp theo biên lai thu số 0002186 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa. Bà N đã nộp đủ án phí.

Buộc ông Nguyễn Hữu P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng thế chấp nhưng khấu trừ 600.000 đồng tạm ứng án phí ông P nộp theo biên lai thu số 0002202 ngày 24/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa. Hoàn trả ông P 300.000 đồng án phí còn thừa.

Hoàn trả cho bà T2 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00545 ngày 17/12/2013 và hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dư Lộc T4 là bà Võ Thị C2, bà Dư Lộc Thùy T2, bà Dư Lộc Kim N số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lại thu số 00546 ngày 17/12/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 74.980.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002036 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Bà Võ Thị C2 được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

8. Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Dư Lộc Thùy T2, bà Dư Lộc Kim N và ông Nguyễn Hữu P mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng khấu trừ 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) bà T2, bà N, ông P đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 0002830, 0002829 cùng ngày 26/12/2022 và số 0002890 ngày 03/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa. Hoàn

trả cho bà T2, bà N và ông P mỗi người 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 31-8-2023.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy