TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2023/KDTM-PT
Ngày: 16/3/2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và bà Đinh Thị Tuyết

-Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Linh Chi - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Các ngày 17 tháng 02 và ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2022/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 19/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2022/QĐXX-KDTM ngày 20/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng P; địa chỉ: Số 25A, C, quận Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Quang T – chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Xuân B – chức vụ: Giám đốc chi nhánh Ngân hàng P khu vực Đắk Lắk – Đắk Nông (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Hoài B, ông Trần Công N; cùng địa chỉ: Số 15T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Ngọc N – Luật sự thuộc văn phòng luật sư T – đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 57, đường A, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH B; địa chỉ: Số 40N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Ngọc V – chức vụ: Giám đốc (ngày 17/02/2023 vắng mặt, ngày 16/3/2023 có mặt)

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

+ Ông Nguyễn Minh K – Luật sư thuộc Công ty luật TNHH K – đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 07 đường H, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (ngày 17/02/2023 có mặt, ngày 16/3/2023 vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Duy D, bà Hà Thị X, bà Nguyễn Thị Hoài L – Luật sư Công ty Luật TNHH Đ – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: 102 L, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội (ngày 16/3/2023 có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Võ Thị U; địa chỉ: Số 743/2 T, phường Thanh L, quận T, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt)

3.2 Ông Ngô Phú V1 và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Số 25 Đ, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (ông V1 vắng mặt, bà H có mặt).

3.3 Ông Lê Thái D và bà Phạm Thị Ngọc H1; địa chỉ: Số 25 B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (ông D vắng mặt, bà H1 có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Phú V1: Ông Trần Minh T; địa chỉ: Số 290 L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt)

3.4 Ông Hoàng Ngọc V2 và bà Trần Thị Thanh H2; địa chỉ: Số 51Z, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (đều có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà U, ông V1, bà H, ông D, bà H1, ông V2, bà H2: Ông Nguyễn Duy D, bà Hà Thị X, bà Nguyễn Thị Hoài L – Luật sư Công ty Luật TNHH Đ – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: 102 L, phường Văn C, quận Đ, thành phố Hà Nội (ngày 16/3/2023 có mặt)

3.5 Quỹ Đầu tư phát triển Đ

*Người đại diện theo ủy quyền:*Ông Nguyễn Thanh T; địa chỉ: Đường L, khu Su, phường N, thị xã G, Đắk Nông, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 10/12/2003, Chi nhánh Quỹ hỗ trợ phát triển Đ ký Hợp đồng cho vay vốn tín dụng đầu tư phát triển số 07/HĐTD (Viết tắt là Hợp đồng số 07) cho Công ty TNHH B (viết tắt là Công ty B) vay số tiền 9.234.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn 5,4%/năm; lãi suất quá hạn 130% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay là 09 năm kể từ khi nhận món vay đầu tiên cho đến khi trả hết nợ gốc và lãi. Mục đích sử dụng vốn vay để đầu tư dự án trồng và chăm sóc 1.000ha rừng nguyên liệu giấy.

Ngày 17/4/2006, Chi nhánh Quỹ Hỗ trợ phát triển Đ, nay là Chi nhánh Ngân hàng P Khu vực Đắk Lắk – Đắk Nông (Viết tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng cho

vay vốn tín dụng đầu tư phát triển số 28/HĐTD (Viết tắt là Hợp đồng số 28) cho Công ty B vay số tiền 12 tỷ đồng, lãi suất trong hạn 7,8%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (tức 11,7%/năm). Thời gian vay là 120 tháng (tức 10 năm), thời hạn ân hạn là 84 tháng (tức 7 năm). Thời hạn trả nợ gốc là 03 năm, bắt đầu trả nợ từ quý I/2013. Mục đích vay vốn để đầu tư dự án trồng và chăm sóc 1.250ha rừng nguyên liệu giấy. Cụ thể tiến độ vay và giải ngân của 2 dự án này như sau:

1/ Đối với dự án trồng 1.000ha rừng nguyên liệu giấy

Tổng số tiền vay theo Hợp đồng số 07 là 9.234.000.000 đồng. Số tiền Ngân hàng đã giải ngân là 9.172.000.000 đồng. Cụ thể:

Năm 2003: 2.389.000.000 đồng; Năm 2004: 2.700.000.000 đồng; Năm 2005: 1.898.000.000 đồng. Năm 2006: 1.446.000.000 đồng, Năm 2007: 671.000.000 đồng; Năm 2008: 68.000.000 đồng.

2/ Đối với dự án trồng 1.250ha rừng nguyên liệu giấy

Tổng số tiền vay theo Hợp đồng số 28 là 12.000.000.000 đồng.

Số tiền Ngân hàng đã giải ngân 10.880.000.000 đồng. Cụ thể: Năm 2006: 6.378.000.000 đồng; năm 2007: 3.270.000.000 đồng; năm 2008: 1.232.000.000 đồng.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho 2 dự án mà Công ty B đã nhận tính đến ngày 15/8/2008 là 20.052.000.000 đồng.

3/ Công ty B đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Công ty B đã trả các khoản nợ theo hợp đồng số 07 và Hợp đồng số 28 như sau:

- Nợ gốc đã trả 8.381.500.000 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng số 07 là 3.758.500.000 đồng

+ Hợp đồng số 28 là 4.623.000.000 đồng.

- Nợ lãi đã trả là 3.674.000.000 đồng. Trong đó:

+ Hợp đồng số 07 là 1.310.000.000 đồng.

+ Hợp đồng số 28 là 2.364.000.000 đồng.

4/ Dư nợ mà Công ty B phải trả tính đến ngày 20/8/2018 là:

- Ngày 31/12/2017, hai bên tiến hành đối chiếu công nợ. Công ty B, xác nhận còn nợ của Ngân hàng:

+ Đối với Hợp đồng số 07 là 10.543.763.752 đồng, trong đó nợ gốc: 5.413.500.000 đồng, nợ lãi 5.130.263.752 đồng.

+ Đối với Hợp đồng số 28 là 17.210.314.764 đồng, trong đó nợ gốc là 6.256.565.000 đồng, nợ lãi 10.953.749.764 đồng.

- Tổng cộng dư nợ gốc và lãi của 2 Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 20/8/2018 Công ty B còn nợ Ngân hàng là: 29.088.660.833 đồng. Trong đó nợ gốc: 11.670.065.000 đồng, lãi 17.418.595.833 đồng.

5/ Về tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho các Hợp đồng tín dụng

a/ Tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay của Công ty B

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, Công ty B thế chấp các tài sản hình thành từ vốn vay. Cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 03/2006/HĐTCTS-TL ngày 26/6/2006 (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 03). Tài sản thế chấp là Dự án 1.000ha rừng nguyên liệu, có giá trị thế chấp là 9.234.000.000 đồng nhằm bảo đảm cho Hợp đồng số 07.

- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 29/2006/HĐTCTS-TL ngày 29/5/2006 (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 29). Tài sản thế chấp là Dự án 1.250ha rừng nguyên liệu, có giá trị thế chấp là 22.828.000.000 đồng nhằm bảo đảm cho Hợp đồng số 28 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung điều chỉnh Hợp đồng vay vốn tín dụng số 56 ngày 28/7/2008. Để bảo đảm cho khoản vay, ngày 18/7/2012, Công ty B tiếp tục ký hợp đồng thế chấp số 10/HĐTC (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 10), thế chấp tài sản là 786,2ha rừng nguyên liệu hình thành trong tương lai gắn liền với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số AN 951667 do UBND tỉnh Đăk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN 951668 do UBND tỉnh Đăk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN 951669 do UBND tỉnh Đăk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN 951670 do UBND tỉnh Đăk Nông cấp ngày 29/6/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 945393 do UBND tỉnh Đăk Nông cấp ngày 08/12/2011.

Cùng ngày 18/7/2012, Công ty Bký Hợp đồng thế chấp số 11/HĐTC (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 11), thế chấp tài sản là 463,8ha rừng nguyên liệu tại huyện K, tỉnh Đăk Nông (Chưa được cấp GCNQSDĐ).

Giá trị tài sản thế chấp để bảo đảm cho cả 02 Hợp đồng số 07 và Hợp đồng số 28 là 32.062.000.000 đồng.

b/ Tài sản thế chấp của bên thứ ba bảo lãnh cho Công ty B vay vốn

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ngoài các tài sản mà Công ty B thế chấp cho Ngân hàng nói trên, Công ty B còn được các chủ tài sản sau đây thế chấp tài sản của mình bảo lãnh nhằm chịu trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty B trong trường hợp Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Cụ thể:

- Bà Võ Thị U thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 34020211001 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/12/2000, địa chỉ: 743/2 T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3 số 01/2005/HĐ ngày 30/6/2005 (Viết tắt là Hợp đồng bảo lãnh số 01), giữa bên bảo lãnh là bà Võ Thị U, bên được bảo lãnh là Công ty B và bên nhận bảo lãnh là Ngân hàng

Phạm vi bảo lãnh bằng tài sản thế chấp của bà Võ Thị U bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty B theo Hợp đồng số 07 với số tiền bảo lãnh là 4.214.000.000 đồng nợ gốc và lãi vay, phí, tiền phạt.

- Ông Ngô Phú V1 và Nguyễn Thị H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, theo GCNQSDĐ số AC 766282 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/7/2005, địa chỉ số 25 Đ, Phường T, Quận T, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 02/2005/HĐ ngày 05/10/2005 (Viết tắt là Hợp đồng bảo lãnh số 02), giữa bên bảo lãnh là ông Ngô Phú V1 và vợ là bà Nguyễn Thị H, bên được bảo lãnh là Công ty B và bên nhận bảo lãnh là Ngân hàng.

Phạm vi bảo lãnh bằng tài sản thế chấp của ông Ngô Phú V1 và bà Nguyễn Thị H bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty B theo Hợp đồng số 07 với số tiền bảo lãnh là 2.919.450.000 đồng nợ gốc và lãi vay, phí, tiền phạt.

- Ông Lê Thái D và vợ là bà Phạm Thị Ngọc H1 thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4001070219 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/7/2000. Địa chỉ thửa đất: Số 25 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ 3) số 17 ngày 10/5/2007 (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 17), giữa bên bảo lãnh là ông Lê Thái D và bà Phạm Thị Ngọc H1, bên được bảo lãnh là Công ty B và bên nhận bảo lãnh là Ngân hàng.

Phạm vi bảo lãnh bằng tài sản thế chấp của ông Lê Thái D và vợ là bà Phạm Thị Ngọc H1 bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty B theo Hợp đồng số 28 với số tiền bảo lãnh là 2.446.000.000 đồng nợ gốc và lãi vay, phí, tiền phạt.

- Ông Hoàng Ngọc V2 và bà Trần Thị Thanh H2 thế chấp bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp số 05 ngày 29/9/2006 (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 05) và Hợp đồng thế chấp số 35 ngày 26/9/2007 (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 35) giữa ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 với Ngân hàng, gồm có 2 tài sản:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AD 309671 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/8/2005. Phạm vi bảo lãnh bằng

tài sản thế chấp này nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty B theo hợp đồng số 28.

Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số 05 cam kết về nghĩa vụ được bảo đảm "Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên B. Nghĩa vụ bảo đảm là: một phần nghĩa vụ trả gốc, lãi, lãi phạt và phí (nếu có) cho khoản vay theo Hợp đồng số 28...được bảo đảm là 5.000.000.000 đồng.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 258 ngày 18/10/2005, giữa Công ty quản lý và khai thác đất Đà Nẵng với ông Hoàng Ngọc V2. Địa chỉ thửa đất "lô số 1 khu đất PCCC đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Diện tích 172,05 m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà phố lầu 3 tầng, diện tích sử dụng là 516,15m^2. Mục đích thế chấp nhằm bảo lãnh thực hiện Hợp đồng số 07 và số 28.

Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số 35 cam kết về nghĩa vụ được bảo đảm "Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với bên B. Nghĩa vụ bảo đảm là: một phần nghĩa vụ trả gốc, lãi, lãi phạt và phí (nếu có) cho khoản vay theo hợp đồng số 28 được bảo đảm tối đa là 3.100.000.000 đồng. Và một phần nghĩa vụ trả gốc, lãi, lãi phạt và phí (nếu có) cho khoản vay theo Hợp đồng số 07 được bảo đảm tối đa là 2.850.000.000 đồng.

Như vậy, bằng việc thế chấp 2 tài sản trên đây, ông V2 bà H2 đã bảo lãnh cho 2 hợp đồng tín dụng của Công ty B với mức bảo lãnh tối đa là 10.950.000.000 đồng.

Do Công ty B thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi như cam kết tại các hợp đồng tín dụng nói trên, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

1. Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng số tiền 29.088.660.833 đồng . Trong đó nợ gốc: 11.670.065.000 đồng, nợ lãi (tạm tính đến ngày 20/8/2018) 17.418.595.833 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả nợ xong.

2. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và trách nhiệm của người bảo lãnh

- Trường hợp Công ty B không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị Tòa án buộc Công ty B phải giao cho cơ quan thi hành án dân sự các tài sản thế chấp hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Công ty B để thi hành nghĩa vụ trả nợ vay.

- Trường hợp Công ty B không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, thì đề nghị Tòa án buộc những người có tài sản thế chấp bảo lãnh cho Công ty B, giao tài sản thế chấp cho cơ quan Thi hành án thi hành bán đấu giá thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Cụ thể như sau:

- Tài sản của bà Võ Thị U: Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 34020211001 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/12/2000 địa chỉ 743/2 T, phường Thanh L, quận T, thành phố Đà Nẵng với phạm vi bảo lãnh là: 4.214.000.000 đồng nợ gốc và lãi vay, phí, tiền phạt cho đến khi trả nợ xong.

- Tài sản của ông Ngô Phú V1 và bà Nguyễn Thị H là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, theo GCNQSDĐ số AC 766282 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/7/2005 địa chỉ số 25 Đ, Phường T, Quận T, Thành phố Đà Nẵng với số tiền bảo lãnh là 2.919.450.000 đồng nợ gốc và lãi vay, phí, tiền phạt cho đến khi trả nợ xong.

- Tài sản của vợ chồng ông Hoàng Ngọc V2và bà Trần Thị Thanh H2 là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AD 309671 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/8/2005. Và quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 258 ngày 18/10/2005, giữa Công ty quản lý và khai thác đất Đà Nẵng với ông Hoàng Ngọc V2. Địa chỉ thửa đất "lô số 1 khu đất PCCC đường Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Diện tích 172,05m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà phố lầu 3 tầng, diện tích sử dụng là 516,15m^2. Phạm vi bảo lãnh với số tiền 10.950.000.000 đồng nợ gốc và lãi phát sinh từ ngày bảo lãnh cho đến khi trả nợ xong.

- Tài sản của ông Lê Thái Dvà bà Phạm Thị Ngọc H1 là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4001070219 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/7/2000. Địa chỉ thửa đất: Số 25 đường Bà Triệu, phường Tự An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Phạm vi chịu trách nhiệm của người bảo lãnh là 2.446.000.000 đồng nợ gốc và lãi vay, phí, tiền phạt cho đến khi trả nợ xong.

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:***

Công ty B và Ngân hàng có ký kết hợp đồng tín dụng với nhau. Cụ thể là ký kết hợp đồng số 07 và hợp đồng số 28.

Theo hợp đồng số 07, Ngân hàng cho Công ty B vay số tiền 9.234.000.000 đồng, thời hạn vay 9 năm, bắt đầu trả nợ gốc từ tháng 11/2010 (trả theo quý), thời hạn ân hạn là 07 năm, lãi suất 5,4% năm, lãi suất quá hạn 130%/lãi suất nợ trong hạn. Mục đích vay vốn là để Công ty B thực hiện dự án trồng và chăm sóc 1.000ha rừng nguyên liệu giấy tại địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Ngày 14/8/2008, Công ty B và Ngân hàng có ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/2008/HĐTD-TD1 ngày 14/8/2008. Công ty B đã nhận số tiền 9.172.000.000 đồng. Quá trình vay, Công ty B đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc 3.758.500.000 đồng và lãi 1.310.000.000 đồng.

Lý do Công ty B chưa trả được nợ cho Ngân hàng là do khi thu hoạch rừng thì rơi vào thời điểm khủng hoảng kinh tế nên giá trị gỗ rừng trồng bị mất 60% giá trị so với lúc đầu tư thực hiện dự án và trong quá trình thực hiện dự án thì diện tích rừng đã trồng bị sâu bệnh, cháy, chuột, mối cắn phá và diện tích đất được cấp bị người dân lấn chiếm nên diện tích khi khai thác nhỏ hơn so với ban đầu.

Theo Hợp đồng số 28, Ngân hàng cho Công ty B vay số tiền 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày bên vay nhận được khoản giải ngân đầu tiên theo khế ước nhận nợ, thời hạn ân hạn là 07 năm, lãi suất trong hạn 7,8%/năm, lãi suất quá hạn 150%/lãi suất nợ trong hạn là 11,7%. Mục đích vay để thực hiện dự án trồng và chăm sóc 1.250ha rừng nguyên liệu giấy tại huyện K, tỉnh Đắk Nông. Ngày 28/7/2008, Công ty B và Ngân hàng có ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung số 56/2008/HĐTD-TDII. Công ty B đã nhận số tiền 10.880.000.000 đồng; đã trả được số tiền gốc 4.623.000.000 đồng và tiền lãi 2.364.000.000 đồng.

Ngày 07/12/2016, Công ty B, Ngân hàng và Quỹ Đầu tư phát triển Đ ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 32/2016/HĐTCTS –QĐT-NHPT.

Lý do Công ty B chưa trả hết tiền cho Ngân hàng là do giá thấp và diện tích bị lấn chiếm nhiều nên số tiền Công ty B thanh toán cho Ngân hàng là toàn bộ số tiền thu được từ dự án trồng rừng.

Sau khi Công ty B và Ngân hàng đối chiếu công nợ thì Công ty B còn nợ Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng số 07, Công ty Bcòn nợ Ngân hàng số tiền gốc: 5.413.500.000 đồng, tiền lãi: 5.130.263.752 đồng. Tổng số tiền là 10.543.763.752 đồng.

- Đối với Hợp đồng số 28, Công ty Bcòn nợ Ngân hàng số tiền gốc: 6.256.565.000 đồng, tiền lãi: 10.953.749.764 đồng. Tổng số tiền là 17.210.314.764 đồng.

Ngoài các tài sản hình thành trong tương lai của Công ty B thì còn có tài sản của bên thứ ba dùng thế chấp để bảo lãnh cho Công ty B vay vốn gồm: Tài sản của bà Võ Thị U, ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1, ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2.

Bà Võ Thị U dùng tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của mình để bảo lãnh cho Công ty B. Sự thỏa thuận của các bên được thể hiện trong Hợp đồng bảo lãnh số 01, được ký kết giữa bên bảo lãnh là bà Võ Thị U, bên được bảo lãnh Công ty B, bên nhận bảo lãnh Ngân hàng

Ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H dùng tài sản là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng của mình để bảo lãnh cho Công ty B. Sự thỏa thuận của các bên được thể hiện trong Hợp đồng bảo lãnh số 02, được ký kết giữa bên bảo lãnh

ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H, bên được bảo lãnh Công ty B, bên nhận bảo lãnh Ngân hàng

Ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1 dùng tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình để bảo lãnh cho Công ty B. Sự thỏa thuận của các bên được thể hiện trong Hợp đồng thế chấp số 17, được ký kết giữa bên bảo lãnh ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1, bên được bảo lãnh Công ty B, bên nhận bảo lãnh Ngân hàng.

Ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 dùng tài sản là quyền sử dụng đất của mình để bảo lãnh cho Công ty B. Sự thỏa thuận của các bên được thể hiện trong Hợp đồng thế chấp số 05 và số 35, được ký kết giữa bên bảo lãnh ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2, bên được bảo lãnh Công ty B,

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Về số tiền nợ gốc thì Công ty Bđồng ý hiện đang còn nợ Ngân hàng số tiền gốc như Ngân hàng đã khởi kiện, về số tiền nợ lãi đề nghị Ngân hàng tính lại vì số tiền lãi quá cao. Đề nghị Ngân hàng cung cấp chứng từ tính lãi cho Công ty B biết.

Công ty B đề nghị Ngân hàng cho Công ty B kéo dài thời gian trả nợ hoặc tái cơ cấu nợ vì quá trình thực hiện dự án trồng rừng theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng gặp nhiều khó khăn, khách quan như: Giá cả xuống thấp, diện tích đất trồng rừng bị lấn chiếm nhiều. Hiện nay Công ty B đang tìm đối tác để góp vốn tiếp tục thực hiện các dự án trồng rừng để có nguồn thu trả nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng xem xét giảm toàn bộ hoặc một phần tiền lãi cho Công ty B

Đối với các chủ tài sản trong trường hợp họ có nguồn tài chính họ đề nghị trả phần giá trị tài sản được định giá vào thời điểm thế chấp và cho họ nhận lại GCNQSDĐ về.

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Phú V1, ông Trần Minh T trình bày:***

Đối với ông Ngô Phú V1 và bà Nguyễn Thị Hô: Ông V1 và bà H hiện nay đang không nhất quán về cách xử lý tài sản thế chấp, chưa thống nhất về ý chí về nghĩa vụ trả nợ của bên bảo lãnh nên tôi chưa nắm được ý chí của họ để trình bày với Tòa án được.

Đối với ông Lê Thái D và Phạm Thị Ngọc H1: Ông D, bà H1 đã thống nhất quan điểm là cùng đề nghị Ngân hàng cho ông bà trả nợ số tiền đã bảo đảm trước ngân hàng theo hợp đồng thế chấp để được rút lại giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản về cho mình, nếu Ngân hàng không đồng ý với đề nghị trên cơ sở tham khảo ý kiến của Ngân hàng.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông***

Hoàng Ngọc V2 trình bày:

Ông Hoàng Ngọc V là người đại diện cho Công ty B cũng là người anh ruột của tôi. Năm 2007, vì cần vốn kinh doanh trồng rừng ông V đã nhờ tôi giúp dùng tài sản của tôi để thế chấp bảo đảm cho Công ty B vay vốn, trước đây nhà tôi ở đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng khu vực này bị giải tỏa nhà nước bố trí tái định cư cho tôi 01 lô đất số 51 N với giá gần 900.000.000 đồng vì không đủ tiền làm nhà nên nhà nước cho nợ 50% tiền đất trả chậm trong vòng 10 năm, tại thời điểm này tôi chưa được quyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Do vậy, vào thời điểm thế chấp Ngân hàng thì đất và nhà chưa có giấy tờ hợp pháp, tôi luôn hiểu rõ việc nhà chưa có giấy tờ hợp pháp thì không được phép giao dịch hoặc nếu giao dịch sẽ được định giá rất thấp. Ý chí của tôi lúc đó là muốn giúp ông V trên cơ sở pháp luật và thực tế tài sản của tôi có được lúc này là gồm mảnh đất mà tôi mới sở hữu được 1 nửa (vì mới trả được 50% giá theo yêu cầu của nhà nước) và ngôi nhà vừa xây trên mảnh đất đều chưa có giấy tờ chính chủ do nhà nước cấp.

Tôi đã kể đúng thực trạng tài sản cho ông V và Ngân hàng biết về việc tài sản chưa có giấy tờ. Ông V nói với tôi rằng việc thẩm định tính hợp pháp hay giá trị của tài sản thế chấp là thẩm quyền của Ngân hàng nếu khả thi thì họ sẽ chấp nhận, tuy nhiên lúc đó tôi nghĩ rằng tôi dùng tài sản chưa có giấy tờ để bảo lãnh cho Công ty B vay thì giá trị tài sản thế chấp sẽ thấp và tôi chỉ có thể chịu trách nhiệm bảo đảm cho một giá trị thấp phù hợp với phạm vi 1 phần giá trị của tài sản mà thôi tức là trong phạm vi giá trị thực của 1 mảnh đất và ngôi nhà mới xây tại thời điểm cuối năm 2007.

Tôi đã trình bày rõ thực trạng tài sản và ý chí của tôi trong việc thế chấp theo quy định pháp luật, Ngân hàng hướng dẫn tôi ký vào hợp đồng đã được Ngân hàng và Công ty B đóng dấu sẵn.

Đến thời điểm này tôi được biết Ngân hàng đã kiện đòi nợ Công ty B đồng thời yêu cầu tôi với tư cách người bảo lãnh phải trả nợ thay cho Công ty B số tiền tổng cộng hơn 10 tỷ đồng cả gốc và lãi. Tôi cho đây là yêu cầu phi lý và không hợp pháp, tôi đâu có lấy tiền của nhà nước vì thời điểm tôi đồng ý giúp ông V, ý chí của tôi là dùng một tài sản có giá trị nhỏ phù hợp với khả năng tôi. Tôi ký hợp đồng dưới sự hướng dẫn của Ngân hàng, Ngân hàng là tổ chức kinh doanh nhà nước nhiều kinh nghiệm phải hướng dẫn cho tôi rõ các nghĩa vụ và quyền cụ thể của người thế chấp chính xác, đồng thời nếu làm đúng pháp luật thì không cho phép tôi bảo lãnh cho Công ty B vì giấy tờ tài sản chưa có, giao dịch bất hợp pháp, đằng này Ngân hàng lại làm các thủ tục trái pháp luật với ý đồ ràng buộc tài sản của tôi với Ngân hàng, nhằm bắt tôi trả lãi vô thời hạn suốt thời gian hợp đồng mà không hề thông báo cụ thể cho tôi về tình hình của Công ty B, mà đến hôm

nay bắt tôi phải trả hơn 10 tỷ đồng cho Ngân hàng là rất thiếu căn cứ và nhẫn tâm. Tôi còn cho rằng Ngân hàng còn lợi dụng tôi không có hiểu biết về pháp luật vào thời điểm đó để ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng nhằm thu lãi của khách hành nhằm phục vụ lợi ích cho Ngân hàng trên cơ sở hợp đồng trái pháp luật, tôi nghe Ngân hàng hướng dẫn hành vi thế chấp của tôi là hợp pháp việc ký hợp đồng thế chấp là bình thường có nghĩa là vào thời điểm đó tôi đang bị Ngân hàng lừa dối hướng dẫn không trung thực so với quy định của pháp luật vào thời điểm đó. Nay tôi không chấp nhận yêu cầu đòi thanh toán của Ngân hàng.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ Đầu tư phát triển Đ trình bày:***

Ngày 05/12/2016, Công ty B và Quỹ Đầu tư phát triển Đ (Viết tắt là Quỹ đầu tư) ký kết hợp đồng cho vay vốn đầu tư ủy thác số 31/2016/HĐCVUT-QĐT (Viết tắt là Hợp đồng số 31) với nội dung chính như sau: Số tiền vay theo hợp đồng là 9.080.379.384 đồng, thời hạn cho vay 7 năm (28 quý), thời hạn trả nợ: trả 1 lần chậm nhất đến ngày 20/12/2022 (thời gian đến kỳ khai thác trồng rừng của dự án vay vốn), lãi suất cho vay 0%. Số tiền Ngân hàng đã giải ngân 7.103.435.993 đồng.

Ngày 07/12/2016, Công ty B, Quỹ đầu tư và Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 32/2016/HĐTCTS – QĐT-NHPT (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 32) với nội dung chính như sau:

Tài sản dùng thế chấp là Rừng trồng (rừng sản xuất) hình thành trong tương lai thuộc dự án "đầu tư trồng rừng thay thế diện tích rừng đã chuyển đổi mục đích sang xây dựng công trình thủy điện" theo quyết định phê duyệt số 1371/QĐ-UBND ngày 11/8/2016 của UBND tỉnh Đắk Nông. Tổng diện tích thiết kế trồng rừng: 303,478 ha (trong đó: diện tích thực trồng 291,098 ha; diện tích đường băng cản lửa 12,38ha)

Toàn bộ tài sản thế chấp trên gắn liền với các GCNQSDĐ được UBND tỉnh Đắk Nông giao cho Công ty B quản lý thực hiện dự án, cụ thể:

+ Diện tích rừng trồng tại xã Q, huyện K là 41ha thuộc lô a khoảnh 1; lô a, b, c, d, e, f, g, h, I, j, k khoảnh 4; lô a, b khoảnh 5; lô a khoảnh 8 – tiểu khu 1371

+ Diện tích rừng trồng tại xã Đ, huyện K là 103,403ha thuộc lô a, b, c, d, e, f khoảnh 4; lô a, b, c, d, e, f, g khoảnh 6; lô a, b, c, d, e, f, i, g, h, j, k khoảnh 7 – tiểu khu 1299

+ Diện tích rừng trồng tại xã N, huyện K là 28.163ha thuộc lô a, b, c khoảnh 2; lô a, b, c, d, e, f khoảnh 6 – tiểu khu 1283

Giấy tờ kèm theo: GCNQSDĐ số AN951667 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN951668 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN951669 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày

29/6/2009; GCNQSDĐ số AN951670 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số BG945393 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 08/12/2011

Thứ tự ưu tiên thanh toán: Khi Công ty B thực hiện khai thác, bán rừng trồng thuộc dự án nêu trên để trả nợ vốn vay thì Quỹ đầu tư được ưu tiên thu nợ trước đối với số tiền đã giải ngân cho dự án theo hợp đồng cho vay vốn tín dụng đầu tư đã ký kết giữa Quỹ đầu tư với Công ty B. Ngân hàng được quyền thu nợ gốc, lãi, phí (nếu có) còn lại tại thời điểm xử lý bán rừng trồng thuộc dự án trên theo các hợp đồng tín dụng nêu trên đã ký kết giữa Ngân hàng và Công ty B sau khi trừ một số chi phí hợp lý liên quan đến việc bán rừng trồng nêu trên.

Căn cứ biên bản phúc tra nghiệm thu trồng rừng thay thế của Công ty B ngày 01/3/2017 thì tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án vay vốn tại hợp đồng số 32/2016/HĐTCTS-QĐT-NHPT là 237,406ha (chi tiết tại biên bản kèm theo)

Đến ngày 28/9/2018 thì tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án vay vốn tại Hợp đồng số 32/2016/HĐTCTS-QĐT-NHPT là 106,401ha

Căn cứ hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp nêu trên thì tài sản gắn liền với đất của dự án vay vốn là diện tích keo lai (mật độ 1.667 cây/ha) mới trồng được 3 năm và hiện tại chưa đến kỳ khai thác (thời điểm khai thác là năm 2022)

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp hình thành trong tương lai của Ngân hàng thì đề nghị Tòa án căn cứ nội dung đã tự khai trên và hồ sơ cung cấp kèm theo xử lý theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 342; Điều 344; Điều 348; Điều 355;Điều 361; Điều 363; Điều 365; Điều 369; Điều 471; Điều 474; Điều 476 Bộ luật dân sự 2005.

- Áp dụng Điều 299; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 322; Điều 323; Điều 336; Điều 463; Điều 466; Điều 470; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P.

[1.1] Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng số tiền 12.371.063.610 đồng, trong đó: Tiền gốc: 5.413.500.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 27/9/2022 là 6.957.563.610 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 28/9/2022 theo mức lãi suất trong Hợp đồng số 07 và các phụ lục hợp đồng mà hai bên đã ký kết với nhau cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi Công ty B thanh toán hết các khoản nợ theo Hợp đồng số 07 thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 34020211001 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/12/2000 cho bà Võ Thị U; trả lại bản chính GCNQSDĐ số AC 766282 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/7/2005 cho ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H; trả lại bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 258/HĐ-CQSDĐ ngày 18/10/2005, giữa Công ty quản lý và khai thác đất với ông Hoàng Ngọc V2, bản chính giấy phép xây dựng số 1472/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Hoàng Ngọc V2 ngày 23/11/2005 cho ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 (trong trường hợp ông V2, bà H2 đã hoàn thành nghĩa vụ bảo lãnh đối với Hợp đồng số 28).

Trong trường hợp Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền lãi cho theo Hợp đồng số 07 cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp như sau:

+ Tài sản hình thành từ vốn vay là dự án 1.000ha rừng nguyên liệu giấy theo Hợp đồng thế chấp số 03

+ Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 34020211001 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/12/2000 cho bà Võ Thị U theo Hợp đồng bảo lãnh số 01 được ký kết giữa Ngân hàng, Công ty B và bà Võ Thị U.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số AC 766282 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/7/2005 cho ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng bảo lãnh số 02 được ký kết giữa Ngân hàng, Công ty B và ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H

+ Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 258 ngày 18/10/2005, giữa Công ty quản lý và khai thác đất với ông Hoàng Ngọc V2 theo Hợp đồng thế chấp số 35 được ký kết giữa Ngân hàng, Công ty B và ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2.

[1.2] Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng số tiền 26.196.397.121 đồng, trong đó: Tiền gốc: 6.256.065.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 27/9/2022 là 19.940.332.121 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 28/9/2022 theo mức lãi

suất trong Hợp đồng số 28 và các phụ lục hợp đồng mà hai bên đã ký kết với nhau cho đến khi trả hết nợ gốc.

Sau khi Công ty B thanh toán hết các khoản nợ theo Hợp đồng số 28 thì Ngân hàng có trách nhiệm trả cho Công ty B bản chính GCNQSDĐ số AN 951667 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN 951668 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN 951669 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2009; GCNQSDĐ số AN 951670 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 29/6/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 945393 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 08/12/2011.

Trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4001070219 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/7/2000 cho ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1; trả lại bản chính GCNQSDĐ số AD 309671 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/8/2005 cho ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 và trả lại bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 258/HĐ-CQSDĐ ngày 18/10/2005, giữa Công ty quản lý và khai thác đất với ông Hoàng Ngọc V2, bản chính giấy phép xây dựng số 1472/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Hoàng Ngọc V2 ngày 23/11/2005 cho ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 (Trong trường hợp ông V2 đã hoàn thành nghĩa vụ đối với hợp đồng số 07).

Trong trường hợp Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng số 28 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp như sau:

- Tài sản hình thành từ vốn vay là dự án 1.250ha rừng nguyên liệu theo Hợp đồng thế chấp số 29

- Tài sản hình thành từ vốn vay là 786,2ha rừng nguyên liệu gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư trồng 1.250ha rừng nguyên liệu Hợp đồng thế chấp số 10

- Tài sản thế chấp là 463,8ha rừng nguyên liệu hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư trồng 1.250ha rừng nguyên liệu theo Hợp đồng thế chấp số 11.

- Tài sản thế chấp là 303,478ha rừng trồng hình thành trong tương lai thuộc dự án "Đầu tư trồng rừng thay thế diện tích rừng đã chuyển đổi mục đích sang xây dựng công trình thủy điện" theo Hợp đồng thế chấp số 32.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4001070219 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/7/2000 cho ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1 theo Hợp đồng thế

chấp số 17 được ký kết giữa Ngân hàng, Công ty B và ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số AD 309671 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/8/2005 và Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 258 ngày 18/10/2005, giữa Công ty quản lý và khai thác đất với ông Hoàng Ngọc V2 theo Hợp đồng thế chấp số 05 và Hợp đồng thế chấp số 35 được ký kết giữa Ngân hàng, Công ty B và ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 trong trường hợp ông V2 bà H2 thực hiện xong nghĩa vụ đối với Hợp đồng số 07.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022 bị đơn Công ty B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Ngày 27/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1206/QĐ-VKS-KDTM, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp và tuyên thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị theo hướng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Hà Thị X trình bày: Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khi họ không nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa xét xử ngày 27/9/2022 được tính là phiên tòa lần 1, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã nhận được quyết định hõa phiên tòa nhưng vì lý do bất khả kháng là bão Naru nên không tham gia phiên tòa được. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự thì HĐXX phải hoãn phiên tòa. Đối với bà Võ Thị U được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất thì bà đã có đơn xin hoãn phiên tòa vì bị bệnh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là mười người con của bà Võ Thị U và ông Huỳnh D; không thu thập tài liệu chứng cứ là lấy lời khai của bà Võ Thị U, các lần xem xét thẩm định tại chỗ đều không có mặt bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm,ông Hoàng Ngọc V đã trình bày lý do vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vì lý do bất khả kháng và cung cấp đơn xin hoãn phiên tòa của bà U lý do bị bệnh nhưng không được thư ký phiên tòa ghi vào biên bản phiên tòa. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng trong thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi lẽ trong đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn đều cho rằng yêu cầu bị đơn trả số tiền 29.088.660.833 đồng nhưng Bản án sơ thẩm buộc bị đơn

phải trả cho nguyên đơn số tiền 38.567.460.731 đồng. Không lấy lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ một số người đã dùng tài sản của mình để trả nợ thay cho bị đơn, không xem xét tính có hiệu lực của hợp đồng thế chấp, không xem xét giá trị bảo đảm của hợp đồng bảo lãnh. Từ những vi phạm trên đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Ngọc N trình bày: Nguyên đơn đồng ý với Bản án sơ thẩm. Đối với hợp đồng thế chấp của bà Võ Thị U đã được đăng ký giao dịch bảo đảm,bà U tự nguyện ký hợp đồng thế chấp. Đề nghị HĐXX tuyên phạm vi bảo lãnh của bà U, quá trình thi hành án nếu có tranh chấp thì các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp tài sản chung theo quy định tại Điều 74 Bộ luật dân sự. Đối với Hợp đồng thế chấp số 35 của ông Hoàng Ngọc V2 và bà Trần Thị Thanh H2 chủ tài sản cho thuê nhưng không được Ngân hàng thừa nhận nên việc thuê này trái pháp luật. Đối với tài sản thế chấp của ông Ngô Phú V1 và bà Nguyễn Thị H thì các con còn nhỏ không đóng góp vào tài sản chung nên hợp đồng phát sinh hiệu lực. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, việc bị đơn và người liên quan cho rằng vì lý do bất khả kháng nên không tham gia nhưng không thông báo cho Tòa án biết. Ông Hoàng Ngọc V2 cho rằng ngày 27/10/2022 nhận được bản án sơ thẩm nhưng đến ngày 26/12/2022 mới kháng cáo, sau khi Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý phúc thẩm nên không thể coi là kháng cáo quá hạn. Đối với Hợp đồng thế chấp số 35 là thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, giá trị bảo đảm nhiều hơn tài sản bảo lãnh là do Ngân hàng tạo điều kiện để Công ty B phát triển kinh tế.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định thiếu người tham gia tố tụng, giải quyết vụ án chưa khách quan, toàn diện, không thể thi hành án, làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 1206/QĐ-VKS-KDTM ngày 27/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty B- Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2022/KDTM-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dânthành phố Buôn Ma Thuột, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nộp trong hạn luật định, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn Công ty B và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, HĐXX xét thấy:

[2.1] Xét các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Công ty B và Ngân hàng:

[2.1.1] Ngày 10/12/2003, Công ty B ký kết Hợp đồng số 07 với Ngân hàng vay 9.234.000.000đ, mục đích vay: Đầu tư dự án trồng 1.000ha rừng nguyên liệu giấy, thời hạn 09 năm kể từ khi nhận món vay đầu tiên đến khi trả hết nợ vay, thời điểm trả nợ gốc là tháng 11/2010 (trả theo quý) thời hạn ân hạn là 7 năm, lãi suất trong hạn 5.4%/năm, lãi suất quá hạn 130% lãi suất trong hạn. Ngày 14/8/2008, các bên ký kết hợp đồng số 01/2008/HĐTD –TD1 sửa đổi bổ sung cho hợp đồng số 07. Xét các hợp đồng tín dụng trên được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty B là giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Btổng số tiền là 9.172.000.000đ; đến hạn thanh toàn Công ty Bđã trả cho Ngân hàng 3.758.500.000đ tiền gốc và 1.310.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy, tính đến ngày 27/9/2022 Công ty Bcòn nợ Ngân hàng 5.413.500.000 đồng tiền gốc và 6.957.563.610 đồng tiền lãi. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc Công ty Bphải trả cho Ngân hàng số tiền trên là phù hợp.

[2.1.2] Ngày 17/4/2006, các bên tiếp tục ký kết Hợp đồng số 28, Công ty B vay 12.000.000.000đ. mục đích vay: Đầu tư dự án trồng 1.250ha rừng nguyên liệu giấy, thời hạn 10 năm kể từ khi nhận món vay đầu tiên đến khi trả hết nợ vay, thời điểm trả nợ gốc là quý I/2013 (trả theo quý) thời hạn ân hạn là 7 năm, lãi suất trong hạn 7.8%/năm, lãi suất nợ quá hạn (tính trên nợ gốc và nợ lãi chậm trả) 150% lãi suất nợ trong hạn là 11,7%/năm. Ngày 28/7/2008 các bên ký hợp đồng số 56/2008/HĐSĐ-TDH sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 28 quy định lãi suất nợ trong hạn là 8,4%/năm; lãi suất nợ quá hạn (tính trên nợ gốc và lãi chậm trả) 150% lãi suất nợ trong hạn là 12,6%/năm. Xét các Hợp đồng tín dụng trên được các bên ký kết tự nguyện, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, về nội dung: Theo quy định tại khoản 1 Điều 12 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 đã quy định:

"Hợp đồng vay tài sản có thoả thuận xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Toà án xem xét, quyết định theo nguyên tắc chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn". Do vậy, các hợp đồng tín dụng mà Công ty Bvà Ngân hàng đã thoả thuận về lãi suất quá hạn (=150% lãi suất vay trong hạn) nhưng còn thoả thuận về lãi phạt chậm trả đối với số tiền lãi quá hạn chưa thanh toán là lãi chồng lãi. Tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau:

"Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ."

Như vậy, bộ luật dân sự năm 2005 không quy định việc bên vay phải có nghĩa vụ trả lãi phạt quá hạn, việc các bên thỏa thuận về phần lãi phạt chậm trả đối với số tiền lãi quá hạn chưa thanh toán là trái với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về phần lãi phát sinh trên lãi chậm trả đối với Hợp đồng số 28 với tổng số tiền lãi phát sinh là 8.426.064.005 đồng là không phù hợp.

Xét, cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản kê chi tiết tính lãi nhưng đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm tố tụng. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bổ sung bản kê chi tiết tính lãi của Hợp đồng số 28 thể hiện Ngân hàng giải ngân số tiền 10.880.000.000 đồng; Công ty Bđã trả 4.623.435.000 đồng tiền gốc và 1.227.336.000 đồng tiền lãi. Tuy nhiên, quá trình tố tụng nguyên đơn xác nhận Công ty Bđã trả 2.364.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy, có sự chênh lệch về số tiền lãi đã trả là 1.136.664.000 đồng. Xét thấy, nguyên đơn chưa cung cấp được tài liệu chứng minh về số tiền lãi mà bị đơn đã trả, bị đơn cũng chưa cung cấp tài liệu chứng minh số tiền lãi đã trả, tại cấp phúc thẩm không bổ sung được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày đã thanh toán một phần nợ gốc bằng tiền của người bảo lãnh nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ để khấu trừ nghĩa vụ trong phạm vi bảo lãnh.

[2.2] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của các hợp đồng tín dụng, Công ty B và Ngân hàng đã ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản như sau:

- Hợp đồng thế chấp số 03, tài sản thế chấp là dự án 1.000ha rừng nguyên liệu để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng số 07.

- Hợp đồng thế chấp số 29, tài sản thế chấp là dự án 1.250ha rừng nguyên liệu để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng số 28.

- Hợp đồng thế chấp số 10, tài sản thế chấp là 786,2ha rừng nguyên liệu hình thành trong tương lai gắn liền với các GCNQSDĐ số AN 951667, AN 951668,

AN 951669, AN 951670 do UBND tỉnh Đăk Nông cấp ngày 29/6/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 945393 do UBND tỉnh Đăk Nông cấp ngày 08/12/2011, đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng số 28.

- Hợp đồng thế chấp số 11, thế chấp tài sản là 463,8ha rừng nguyên liệu hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư trồng rừng 1.250ha rừng nguyên liệu tại huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo quyết định giao đất số 1126/QĐ-CTUBND ngày 19/8/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông, đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng số 28.

- Ngày 07/12/2016, các bên đã xóa thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp số 10 và ký Hợp đồng thế chấp số 32 giữa 3 bên là Công ty B với Quỹ đầu tư và Ngân hàng, để thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là 303,478ha rừng trồng để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng số 31 của Quỹ đầu tư và khoản vay của Ngân hàng sau khi Quỹ đầu tư thu hết số tiền đã cho vay.

Bên cạnh đó còn có người thứ ba dùng tài sản để bảo lãnh cho nghĩa vụ của Công ty B gồm:

- Bà Võ Thị U thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 34020211001 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/12/2000 cho bà Võ Thị U và ông Huỳnh D (Đã chết), địa chỉ: 743/2 T, phường Thanh L, quận T, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng bảo lãnh số 01. Phạm vi bảo lãnh theo Hợp đồng số 07 với số tiền bảo lãnh là 4.214.000.000 đồng.

- Ông Ngô Phú V1và bà Nguyễn Thị H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng theo GCNQSDĐ số AC 766282 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/7/2005, địa chỉ: Số 25 Đ, phường T, Quận T, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng bảo lãnh số 02. Phạm vi bảo lãnh theo Hợp đồng số 07 với số tiền bảo lãnh là 2.919.450.000 đồng.

- Ông Lê Thái D và bà Phạm Thị Ngọc H1 thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4001070219 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/7/2000, địa chỉ: Số 25 B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo Hợp đồng thế chấp số 17. Phạm vi bảo lãnh theo Hợp đồng số 28 với số tiền bảo lãnh là 2.446.000.000 đồng.

- Ông Hoàng Ngọc V2 và bà Trần Thị Thanh H2 thế chấp 02 tài sản để bảo lãnh:

+ Tài sản thứ nhất: Theo Hợp đồng thế chấp số 05 thì ông V2, bà H2 thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AD 309671 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/8/2005. Phạm vi bảo lãnh theo Hợp đồng số 28 với số tiền bảo lãnh là 5.000.000.000 đồng.

- Tài sản thứ hai: Theo Hợp đồng thế chấp số 35 thì ông V2, bà H2 thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 258 ngày 18/10/2005, giữa Công ty quản lý và khai thác đất với ông Hoàng Ngọc V2. Địa chỉ thửa đất: Lô số 1 khu đất PCCC đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, diện tích 172,05m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà phố lầu 3 tầng, diện tích sử dụng là 516,15m^2. Phạm bảo lãnh đối với Hợp đồng số 28 là 3.100.000.000 đồng. Và phạm vi bảo lãnh cho Hợp đồng số 07 là 2.850.000.000 đồng.

[2.3] Xét các hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh nêu trên, thấy rằng:

[2.3.1] Hợp đồng thế chấp số 32 được ký kết giữa 3 bên là Công ty B; Quỹ đầu tư và Ngân hàng, với nội dung: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là 303,478ha rừng trồng (theo một phần GCNQSDĐ đã thế chấp trong hợp đồng số 10) để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng số 31 của Quỹ đầu tư và khoản vay của Ngân hàng sau khi Quỹ đầu tư thu hết số tiền đã cho vay. Hiện nay, Hợp đồng số 31 chưa đến hạn nên Quỹ đầu tư chưa khởi kiện. Theo điểm e khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp số 32 thì Quỹ đầu tư được sử dụng tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ chưa thanh toán, số còn lại mới thanh toán cho khoản vay của Ngân hàng. Như vậy, Bản án sơ thẩm không xem xét nội dung Hợp đồng thế chấp số 32 để giải quyết nên đã tuyên cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 10, Hợp đồng thế chấp số 32 để thu hồi nợ, trong đó có 303,478ha đã thỏa thuận ưu tiên thanh toán cho Quỹ đầu tư là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2005 làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của Quỹ đầu tư.

[2.3.2] Tại các Hợp đồng bảo lãnh số 01 bên bảo lãnh là bà Võ Thị U, Hợp đồng bảo lãnh số 02 bên bảo lãnh là ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H, Hợp đồng thế chấp số 17 bên thế chấp là ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1; Hợp đồng thế chấp số 05 và số 35 bên thế chấp là ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 có quy định tại Điều 1, Điều 2, Điều 3: "*Bên bảo lãnh bảo lãnh nghĩa vụ của bên được bảo lãnh theo lịch trả nợ ghi trong Hợp đồng...; bên bảo lãnh dùng tài sản của mình để đảm bảo nghĩa vụ bảo lãnh; nghĩa vụ bên bảo lãnh là: Trả nợ gốc, lãi vay và tiền phạt (nếu có) thay cho bên được bảo lãnh khi bên được bảo lãnh không thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ....".* Bà U bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ cho số tiền vay là 4.214.000.000đ; ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ khoản vay là 2.919.450.000đ; ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1 bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ khoản vay là 2.446.000.000đ; ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ khoản vay là 10.950.000.000 đồng và lãi vay, phí, tiền phạt (nếu có). Như vậy, khi Công ty B không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì bà U, ông V1, bà H, ông D, bà H1, ông V2, bà H2 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ

thay Công ty B, nếu không trả được nợ thì phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán theo phạm vi nhận bảo lãnh, thế chấp.

Nguyên đơn yêu cầu người bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ, xử lý tài sản thế chấp trong phạm vi bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng thế chấp. Bản án sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty B của bà Võ Thị U, ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H mà tuyên luôn quyền xử lý tài sản thế chấp ngay khi Công ty B không trả được nợ là không đúng quy định tại Điều 369 Bộ luật dân sự năm 2005; Bản án không xem xét việc một số người dùng tài sản của mình để trả nợ thay cho bị đơn, không tách biệt nghĩa vụ trả nợ, xác định phạm vi trả nợ (phạm vi bảo lãnh) của người bảo lãnh, thế chấp gồm bà Võ Thị U, ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Ngọc V2, bà Nguyễn Thị Thanh H2, ông Lê Thái D, bà bà Phạm Thị Ngọc H1 theo từng hợp đồng, là tuyên án không rõ ràng dẫn đến khó khăn trong công tác thi hành án khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận T, thành phố Đà Nẵng (BL 405 - 406) thể hiện qua xem xét thực tế thửa đất 126, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất tại 126 Đ, phường T, Quận T, thành phố Đà Nẵng theo GCNQSDĐ số AD 309671 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/8/2005 cho ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 thì ông V2, bà H2 có cho ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1988 thuê lô đất trên để mở cơ sở làm hòn nam bộ, phần xây dựng nhà trên đất do ông Q bỏ tiền ra xây dựng, thời gian thuê từ ngày 15/5/2020 đến ngày 15/5/2023. Như vậy, hiện nay thời gian thuê vẫn chưa hết, ông Q đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng và tạo lập tài sản trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Q tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lấy ý kiến của ông Q đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng thuê đất giữa ông Q với ông V2, bà H2 là vi phạm.

[4] Bà Võ Thị U thế chấp tài sản để bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ cho Công ty B là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 34020211001 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/12/2000 cho bà Võ Thị U và ông Huỳnh D (Đã chết năm 2010), tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận T, thành phố Đà Nẵng (BL 407 - 408) thể hiện nhà đất trên hiện do bà U và anh Huỳnh Ngọc T, chị Phan Thị L, chị Huỳnh Ngọc B cùng quản lý, sử dụng. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh D và những người đang cùng sử dụng thửa đất trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[5] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận T, thành phố Đà Nẵng (BL 409 – 410) thể hiện đối với nhà đất thuộc thửa đất số 467, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất số 25 Đ, phường T, Quận T, thành phố Đà Nẵng theo GCNQSDĐ số AC 766282 do UBND Quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/7/2005 cho ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H có chị Ngô Thị Trân C, sinh năm 2001 đang sinh sống cùng. Do đó, cần đưa chị Ngô Thị Trân C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị C.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy: Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định thiếu người tham gia tố tụng, giải quyết vụ án chưa khách quan, toàn diện, không thể thi hành án, làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[7] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thái D, bà Phạm Thị Ngọc H1 nhận bản án ngày 15/10/2022; ông Hoàng Ngọc V2, bà Trần Thị Thanh H2 nhận bản án ngày 27/10/2022; ông Ngô Phú V1, bà Nguyễn Thị H nhận bản án ngày 29/10/2022 nhưng đến ngày 26/12/2022 mới gửi đơn kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là sau khi Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý vụ án. Do hủy bản án sơ thẩm nên xét thấy các yêu cầu của ông V1, bà H, ông D, bà H1, ông V2, bà H2 sẽ được xem xét khi vụ án được thụ lý giải quyết lại.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;Nghị quyết số 326/2016/NQ–UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1]. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Bả và Quyết định kháng nghị số 1206/QĐ-VKS-KDTM ngày 27/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH B không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được nhận lại số tiền 2.000.000đ (Hai triệu

đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0021709 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND T.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS T.p B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền