

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2017/KDTM-PT

Ngày: 27-9-2017

V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng  
thế chấp quyền sử dụng đất và tài  
sản gắn liền với đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Mừng  
Bà Vũ Thị Nguyệt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương Chi- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**  
Ông Ngô Phạm Thế Mỹ- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2015/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 11 năm 2015 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2015/KDTM-ST ngày 10/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2017/QĐ-PT ngày 15/3/2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng A

Địa chỉ trụ sở: đường Trần Hữu D, phường M, quận N, Hà Nội.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Phan Thị Kim N là Cán bộ pháp chế - Chi nhánh Ngân hàng A, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ chi nhánh tại đường T, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền lại ngày 22/02/2017 của Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng).

**- Bị đơn:** Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T; địa chỉ trụ sở: đường Đ, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Trần Nguyên Thạch L, chức vụ Giám đốc (là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất, Thương mại, Xây dựng T)

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

1. Vợ chồng ông Trần Quốc D, sinh năm 1965, bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1967; chị Trần Hoàng Mỹ K, sinh năm 1991; chị Trần Hoàng Nhật K, sinh năm 1994; chị Trần Hoàng Thiên K, sinh năm 1995, cùng trú tại đường P, Phường C, tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Vợ chồng ông Hồ Thành C, sinh năm 1953, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; chị Hồ Thị Ngọc T, sinh năm 1979; chị Hồ Thị Ngọc M, sinh năm 1983; chị Hồ Thị Ngọc Đ, sinh năm 1994, cùng trú tại đường H, Phường H, tp Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp cho bà L, chị M, chị Đ có ông Hồ Thành C, sinh năm 1953 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017 của bà L, chị M, chị Đ).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L: Luật sư Ngô Đình L –Văn phòng luật sư M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.*

3. Cháu Phan Hồ Hoàng C, sinh năm 2001; địa chỉ nơi cư trú tại tổ T, đường N, Phường E, thành phố Đ, Lâm Đồng.

*Người giám hộ của cháu Chinh:* Ông Phan Hoàng V, sinh năm 1976; địa chỉ nơi cư trú tại tổ T, đường N, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Vợ chồng ông Trần Xuân P, sinh năm 1949; bà Vũ Thị Việt H, sinh năm 1954, cùng trú tại đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp của ông P, bà H có ông Trần Nguyên Thạch L (theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2013 của ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H).*

5. Vợ chồng ông Trần Nguyên Thạch L, sinh năm 1975; bà Nguyễn Thị Bình T, sinh năm 1975, đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6. Cụ Nguyễn Thị B, sinh năm: 1915 (đã mất ngày 29/10/2015); địa chỉ nơi cư trú trước khi mất tại đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị B gồm:*  
Ông Trần Nguyên H, sinh năm 1933, địa chỉ 18209 S. B, OR 97006 USA; ông Trần Nguyên Tường M, địa chỉ 10 T, A, S, Ustralia; bà Trần Thị Liên C, sinh năm 1937, địa chỉ Xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; bà Trần Thị Quý N, sinh năm 1943; địa chỉ: đường C, quận T, Hồ Chí Minh; ông Trần Xuân P, sinh năm 1949, địa chỉ đường N, Phường H, thành phố Đ, Lâm Đồng; bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1941, địa chỉ: đường N, thành phố Đ, Lâm Đồng; bà Trần Thị Xuân N, địa chỉ, đường N, Phường H, thành phố Đ, Lâm Đồng; bà Tôn Nữ Thiên N, sinh năm 1971; địa chỉ đường N, Phường H, thành phố Đ, Lâm Đồng; bà Tôn Nữ Linh T, sinh năm 1973.

Người kháng cáo:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T- Bị đơn.

Vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L; vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L, chị Hồ Thị Ngọc T, chị Hồ Thị Ngọc M, chị Hồ Thị Ngọc Đ, ông Phan Hoàng V; ông Trần Xuân P (người đứng tên trong hợp đồng thế chấp bằng tài sản của cụ Nguyễn Thị B); vợ chồng ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*(nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, chị T, ông D, bà L, bà N và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông C, bà L có mặt tại phiên tòa)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Nguyên đơn Ngân hàng A có bà Phan Thị Kim N đại diện trình bày:*

Giữa Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng (sau đây gọi là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T (sau đây gọi là Công ty T) có ký kết 02 hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số LAV200902614 ngày 12/10/2009.

Số tiền vay 4.000.000.000đ; mục đích vay mua đất, xây dựng trung tâm giới thiệu và buôn bán sản phẩm; thời hạn vay là 60 tháng, ngày nhận tiền đầu tiên là 12/10/2009, ngày trả nợ cuối cùng ngày 12/10/2014; phương thức cho vay từng lần; lãi suất tiền vay là 10,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, khi lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước tăng thì lãi suất cho vay cũng được điều chỉnh tăng tương ứng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả lãi một tháng một lần vào ngày cuối tháng; trả gốc 04 kỳ, cụ thể ngày 12/10/2011 trả 1.000.000.000đ; ngày 12/10/2012 trả 1.000.000.000đ; 12/10/2013 trả 1.000.000.000đ; 12/10/2014 trả 1.000.000.000đ.

2. Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ngày 04/02/2010.

Số tiền vay 12.000.000.000đ; mục đích vay kinh doanh, sản xuất các mặt hàng trang trí nội thất, xây dựng, hàng tiêu dùng; thời hạn vay là 12 tháng; phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng; lãi suất tiền vay là 12%/năm tại thời điểm ký hợp đồng, khi lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước tăng thì lãi suất cho vay cũng được điều chỉnh tăng tương ứng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả lãi một tháng một lần vào ngày cuối tháng; trả gốc theo từng lần nhận nợ. Ngoài ra dư nợ của hợp đồng LAV 200803273

ngày 17/9/2008 với số dư nợ là 9.999.516.861đ được chuyển sang và theo dõi tại hợp đồng tín dụng này.

Tài sản thế chấp cho hai hợp đồng tín dụng nói trên bao gồm các tài sản sau:

- Lô đất có diện tích 99,62m<sup>2</sup> thuộc thửa 445 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại số 193/9 P, Phường 2, thành phố Đ do bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Trần Quốc D đứng tên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 285573 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 07/10/2002). Việc thế chấp được các bên thỏa thuận ký kết tại hợp đồng thế chấp số TC200803273D ngày 22/12/2008 và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ.

- Lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 410 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại số 55, đường H, Phường 9, thành phố Đ do ông Hồ Thành C và bà Nguyễn Thị L đứng tên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 410631 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/01/2006). Việc thế chấp được các bên thỏa thuận ký kết tại hợp đồng thế chấp số TC 200803273A ngày 17/9/2008 và đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Đ.

- Lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại số 53/1 đường N, Phường 9, thành phố Đ đứng tên ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090916 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 10/8/2004). Việc thế chấp được các bên thỏa thuận ký kết tại hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC201000201 ngày 26/3/2012 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ.

- Lô đất có diện tích 240m<sup>2</sup> thuộc thửa 255, tờ bản đồ số C70-IV-c tọa lạc tại số 9A đường N, phường 10, thành phố Đ đứng tên ông Trần Nguyên Thạch L và bà Nguyễn Thị Bình T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 967751 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 16/12/1998). Việc thế chấp được các bên thỏa thuận ký kết tại hợp đồng thế chấp số TC200902614 ngày 12/10/2009 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ.

- Lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại số 53/1 đường N, phường M, thành phố Đ đứng tên bà Nguyễn Thị B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090430 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 24/01/2003). Việc thế chấp được các bên thỏa thuận ký kết tại hợp đồng thế chấp số TC201000201A ngày 30/5/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ.

Ngoài ra hai bên có ký một số phụ lục bổ sung hợp đồng tín dụng thỏa thuận về việc thay đổi mức lãi suất cho vay.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Công ty T đã nhận đủ hạn mức tín dụng là 16.000.000.000đ.

Do Công ty T đã không thực hiện đúng cam kết trả gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên. Ngân hàng đã có nhiều lần có văn bản đôn đốc nhắc nhở cũng như tạo điều kiện cho Công ty T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty vẫn không có thiện chí thực hiện.

Do vi phạm hợp đồng nên nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 12.314.921.593đ và lãi phát sinh cho đến khi trả hết khoản vay, tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp để bảo đảm cho việc thi hành án và yêu cầu bên thứ ba cùng có trách nhiệm với Công ty T trong việc trả nợ cho Ngân hàng.

*Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T có ông Trần Nguyên Thạch L đại diện trình bày:*

Công ty T có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như lời bà N đại diện cho Ngân hàng trình bày. Trong quá trình sản xuất kinh doanh đến tháng 12/2011 do tình hình kinh tế khó khăn, doanh nghiệp cũng nằm trong tình trạng này nên số tiền gốc và lãi ngân hàng Công ty T chưa thanh toán được.

Quá trình xử lý nợ quá hạn giữa Công ty và Ngân hàng đã thương lượng xử lý tài sản thế chấp nhưng không thương lượng được. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã định giá tài sản, từ ngày hợp đồng phát sinh thì không hợp lý do tài sản thế chấp khó thanh lý tài sản để trả nợ cho Ngân hàng.

Công ty đã nhiều lần cùng với bên thứ ba thương lượng với Ngân hàng để giải quyết phần nợ gốc của từng tài sản của các bên, nhưng Ngân hàng vẫn tính cả phần đã cho Công ty vay không đảm bảo và việc này bên thứ ba không chấp nhận được. Bên thứ ba chỉ đứng cho vay với tài sản đã được thỏa thuận.

Tháng 4/2012 Công ty đã thanh lý một phần tài sản cho Ngân hàng với số tiền 2.400.000.000đ. Công ty có thiện chí tháo gỡ khó khăn dù tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn.

Về tài sản thế chấp của cá nhân ông và bà T, ông đề nghị Ngân hàng xem xét và hiện tại ông không biết tài sản này đang thế chấp ở khoản vay nào và giá trị tài sản mà ngân hàng thẩm định là bao nhiêu. Sau khi xem xét lại tài sản này ông sẽ có ý kiến là đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng phát mãi hay không.

Đối với các tài sản thế chấp của bên thứ ba ông không có ý kiến gì mà đề nghị những người này phản hồi với Tòa án sau đó mới phối hợp xử lý.

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

*1. Vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L trình bày:* Ông và bà L cho cháu bà là Nguyễn Thị Bình T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 55, đường H, Phường 9, thành phố Đ để vay 100.000.000đ và thời hạn vay là 01 năm. Sau 01 năm bà T không trả lại giấy chứng nhận trên cho ông bà, ông bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng đến nay chưa thực hiện. Việc vay tiền giữa Ngân hàng và Công ty T ông bà không biết. Sau khi Công ty T không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng, phía Ngân hàng thông báo cho gia đình ông bà nên mới biết việc vay và thế chấp tài sản nói trên.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty T ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn tài sản thế chấp của gia đình ông, ông không đồng ý giao cho Ngân hàng bán phát mãi để thu hồi vốn vì ông không biết Công ty T mà chỉ biết cho cháu gái là chị Nguyễn Thị Bình T mượn sổ để vay số tiền 100.000.000đ với thời hạn vay 01 năm như đã trình bày. Ông bà đề nghị hủy hợp đồng thế chấp số TC200803273A ngày 17/9/2008 và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà vì tài sản của ông bà chỉ thế chấp cho hợp đồng tín dụng số LAV 200803273 ngày 17/9/2008 chứ không thế chấp cho hợp đồng số LAV201000201 ngày 04/02/2010.

*2. Vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L trình bày:* Vào ngày 22/12/2008 vợ chồng ông bà và con là Trần Hoàng Mỹ K có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 285573 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 07/10/2002 cho Công ty T vay vốn tại Ngân hàng A –Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng. Trong thời gian qua Công ty T làm ăn khó khăn, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã mời gia đình ông bà cùng đại diện Công ty T cùng phối hợp trả nợ. Ông bà đã đề nghị Ngân hàng xem xét thẩm định lại giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm vay tiền của Ngân hàng, đồng ý chịu trách nhiệm tương đương với giá trị định giá là 75% giá trị tài sản thế chấp, vợ chồng ông bà không chịu trách nhiệm đối với số tiền phát sinh do Công ty T dùng tín chấp cá nhân vay thêm Ngân hàng cũng như phần lãi.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty T ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật còn tài sản thế chấp của gia đình ông bà không đồng ý giao cho Ngân hàng bán phát mãi để thu hồi vốn. Ông bà đề nghị hủy hợp đồng thế chấp số TC200803273D ngày 22/12/2008 và yêu cầu phía Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình bà vì tài sản của ông bà chỉ thế chấp cho hợp đồng tín dụng số LAV 200803273 ngày 17/9/2008 chứ không thế chấp cho hợp đồng số LAV201000201 ngày 04/02/2010.

*3. Cụ Nguyễn Thị B trình bày:* Cụ yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC 201000201A

ngày 30/5/2011 do ông Trần Xuân P, người đại diện theo ủy quyền của cụ thực hiện việc thế chấp vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 09/2015/KDTM-ST ngày 10/8/2015 Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L, vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L và bà Nguyễn Thị B về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Xử:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Lâm Đồng số tiền cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV 200902614 ngày 12/10/2009 số tiền 2.974.529.688đ trong đó tiền gốc là 1.600.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày 10/8/2015 là 1.374.529.688đ và tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng số LAV 200902614 ngày 12/10/2009 tính từ ngày 11/8/2015 cho đến khi thi hành án xong.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC200902614 ngày 12/10/2009 đối với lô đất có diện tích 240m<sup>2</sup> thuộc thửa 255, tờ bản đồ số C70-Iv-c tọa lạc số 9A, đường N, phường 10, thành phố Đ đứng tên ông Trần Nguyên Thạch L, bà Nguyễn Thị Bình T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M967751 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 16/12/1998).

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV 201000201 ngày 04/02/2010 số tiền phải trả là 18.958.391.062đ, trong đó tiền gốc là 10.724.921.593đ, tiền lãi tính đến ngày 10/8/2015 là 8.243.469.469đ và tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng số LAV 201000201 ngày 04/02/2010 tính từ ngày 11/8/2015 cho đến khi thi hành án xong.

Tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC200803273D ngày 22/12/2008 đối với lô đất có diện tích 99,62m<sup>2</sup> thuộc thửa 445 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại số 193/9 đường P, Phường 2, thành phố Đ do bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Trần Quốc D đứng tên (Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số T285573 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 07/10/2002).

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC200803273A ngày 17/9/2008 đối với lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 410 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại số 55 đường H, Phường 9, thành phố Đ do ông Hồ Thành C và bà Nguyễn Thị L đứng tên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 410631 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/01/2006).

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC201000201 ngày 26/3/2012 của lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 362, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại số 53/1 đường N, Phường 9, thành phố Đ đứng tên ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090916 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 10/8/2004).

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC200902614 ngày 12/10/2009 đối với lô đất diện tích 240m<sup>2</sup> thuộc thửa 255, tờ bản đồ số C70-IV-c tọa lạc tại số 9A, đường N, Phường 10, thành phố Đ đứng tên ông Trần Nguyên Thạch L và bà Nguyễn Thị Bình T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M967751 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 16/12/1998).

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC 201000201A ngày 30/5/2010 đối với lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại 53/1 N, Phường 9, thành phố Đ đứng tên cụ Nguyễn Thị B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090430 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 24/01/2003).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24/8/2015 bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L; vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L, chị Hồ Thị Ngọc T, chị Hồ Thị Ngọc M, chị Hồ Thị Ngọc Đ, anh Phan Hoàng V (*người giám hộ cho cháu Phan Hồ Hoàng C*); ông Trần Xuân P (*người dùng tài sản của cụ Nguyễn Thị B thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng ủy quyền*), vợ chồng ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên trong giai đoạn xét xử phúc thẩm phía bị đơn Công ty T cùng với Ngân hàng đã bán tài sản theo hợp đồng thế chấp số TC200920614 ngày 12/10/2009 đã ký giữa bà Nguyễn Thị

Bình T, ông Trần Nguyên Thạch L với Ngân hàng, theo đó ngân hàng đã thu được 5.410.153.680đ nợ gốc nên số tiền còn lại tính đến ngày 16/8/2017 là 21.534.877.860đ, trong đó nợ gốc là 6.904.767.913đ, lãi là 14.630.109.947đ gồm 02 Hợp đồng tín dụng LAV200902614 ngày 12/10/2009 nợ gốc là 2.000.000đ và nợ lãi 1.353.576.250đ và Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ngày 04/02/2010 nợ gốc là 6.902.767.913đ và nợ lãi 13.276.533.697đ. Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán khoản nợ nói trên và lãi suất phát sinh từ ngày 17/8/2017, đồng thời tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp còn lại để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây gọi là HĐXX) không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L; ông Trần Xuân P (đối với tài sản của cụ Nguyễn Thị B); vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Huỳnh Thị Mỹ L; vợ chồng ông Trần Xuân P và bà Vũ Thị Việt H. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Ông Trần Nguyên Thạch L là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX xem xét buộc Ngân hàng cho thêm thời gian để công ty sắp xếp xử lý tài sản để trả nợ đối với Ngân hàng theo tinh thần của Nghị quyết Số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu. Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân P bà Vũ Thị Việt H, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản của cụ Nguyễn Thị B do ông Trần Xuân P trực tiếp ký bị vô hiệu do vượt quá phạm vi ủy quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L, chị Hồ Thị Ngọc T, chị Hồ Thị Ngọc M, chị Hồ Thị Ngọc Đ và anh Phan Hoàng V là người giám hộ cho cháu Phan Hồ Hoàng C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản của gia đình ông với Ngân hàng vô hiệu vì người chứng thực hợp đồng thế chấp không có thẩm quyền.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L trình bày luận cứ đề nghị HĐXX căn cứ vào các quy định của Pháp luật về công chứng, chứng thực và các quy định tại Thông tư 03/2001/TT-TP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về Công chứng, chứng thực đối với thẩm quyền chứng thực của Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch cấp

xã, phường về lĩnh vực được phân công để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L. Đồng thời cho rằng tại thời điểm chứng thực hợp đồng thế chấp ông Võ Hồng S, Phó chủ tịch UBND Phường 9 không có thẩm quyền chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản của vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L đối với ngân hàng và đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo chỉ đồng ý bảo đảm nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng số LAV200803273 mà Công ty T đã ký vào ngày 22/12/2008, bởi vì Hợp đồng thế chấp Số TC200803273D ngày 22/12/2008 chỉ bảo đảm nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng nói trên, không bảo đảm nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ký ngày 04/02/2010, vì hợp đồng tín dụng này do Chi nhánh Công ty SX-TM-XD T ký và Chi nhánh không có tư cách pháp nhân nên đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc Thẩm phán và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, đồng thời đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng, tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa những người thứ ba có tài sản thế chấp với ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bị đơn Công ty T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và toàn bộ kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo xử lý thu hồi nợ xấu của ngân hàng theo tinh thần Nghị quyết Số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra lại tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng, sau khi xét xử sơ thẩm giữa Ngân hàng và Công ty T đã xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ gốc, tính đến ngày 16/8/2017 dư nợ của Công ty T là 21.534.877.860đ trong đó nợ gốc 6.904.767.913đ và nợ lãi 14.630.109.947đ gồm Hợp đồng tín dụng

LAV200902614 ngày 12/10/2009 tiền gốc còn nợ là 2.000.000đ; tiền lãi phát sinh 1.353.576.250đ, tổng cộng là 1.355.576.250đ và Hợp đồng tín dụng LAV201000201 ngày 04/02/2010, tiền gốc còn nợ là 6.902.767.913đ, tiền lãi phát sinh 13.276.533.697đ, tổng cộng là 20.179.301.610đ, trong khoản nợ trên có khoản nợ của Hợp đồng LAV 200803273 ngày 17/9/2008 với số dư nợ là 9.999.516.861đ được chuyển sang và theo dõi tại Hợp đồng tín dụng LAV201000201 ngày 04/02/2010.

Qua xem xét các hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho 02 khoản nợ nói trên HĐXX thấy rằng:

[1] Đối với Hợp đồng tín dụng LAV200902614 ngày 12/10/2009 tiền gốc còn nợ là 2.000.000đ; tiền lãi phát sinh 1.353.576.250đ, tổng cộng là 1.355.576.250đ hợp đồng này đã được bảo đảm nghĩa vụ trả nợ bằng Hợp đồng thế chấp Số TC200902614 ngày 12/10/2009 đối với tài sản của bà Nguyễn Thị Bình T và ông Trần Nguyễn Thạch L, tài sản đã được ngân hàng và vợ chồng ông L, bà T xử lý thu hồi nợ gốc, căn cứ vào tiêu mục 4.3.7 khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp tài sản Số TC200902614 ngày 12/10/2009 quy định “ *Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có) sẽ dùng để thanh toán các khoản nợ mà bên C (Công ty T) phải trả cho bên A (Ngân hàng) bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có); phần còn dư sẽ trả lại cho bên B (vợ chồng bà Nguyễn Thị Bình T, ông Trần Nguyễn Thạch L); nếu còn thiếu thì bên C (Công ty T) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho bên A (Ngân hàng)*”. Như vậy sau khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng đã thu được khoản nợ gốc là 5.410.153.680đ, khoản nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng số LAV200902614 ngày 12/10/2009 tính đến ngày 16/8/2017, tiền gốc còn nợ là 2.000.000đ; tiền lãi phát sinh 1.353.576.250đ, tổng cộng là 1.355.576.250đ thuộc nghĩa vụ thanh toán của Công ty T. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng buộc Công ty T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán khoản tiền gốc và lãi nói trên và khoản lãi phát sinh từ ngày 17/8/2017 theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thi hành xong khoản nợ nói trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Đối với khoản nợ của Hợp đồng tín dụng LAV201000201 ngày 04/02/2010, tiền gốc còn nợ là 6.902.767.913đ, tiền lãi phát sinh 13.276.533.697đ, tổng cộng là 20.179.301.610đ, HĐXX thấy rằng hợp đồng tín dụng này có một phần dư nợ với số tiền là 9.999.516.861đ được Ngân hàng và Công ty T thỏa thuận chuyển từ khoản nợ của Hợp đồng LAV 200803273 ngày

17/9/2008, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng nói trên bằng các tài sản như sau:

- Diện tích đất 99,62m<sup>2</sup> thuộc thửa 445 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại số 193/9 đường P, Phường 2, thành phố Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 285573 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 07/10/2002 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Trần Quốc D). Theo Hợp đồng thế chấp số TC200803273D ngày 22/12/2008; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm tích hợp thông tin địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ vào ngày 24/12/2008 (*bút lục số 174-182*).

- Diện tích đất 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 410 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại số 55, đường H, Phường 9, thành phố Đ trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 43,15 m<sup>2</sup> (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD410631 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/01/2006 mang tên Hồ Thành C và Nguyễn Thị L). Theo Hợp đồng thế chấp số TC 200803273A ngày 17/9/2008; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm tích hợp thông tin địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ vào ngày 07/10/2008 (*bút lục 109-119*).

- Diện tích đất 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại số 53/1 đường N, Phường 9, thành phố Đ trên đất có ngôi nhà nền gạch bông, tường xây, cột gạch, sàn, mái tôn, diện tích sử dụng 82,74m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 110,32 m<sup>2</sup> (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090916 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 10/8/2004 mang tên Trần Xuân P, Vũ Thị Việt H). Theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC201000201 ngày 26/3/2012 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Đ vào ngày 28/3/2012 (*bút lục 254-262*).

- Diện tích đất 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại số 53/1 đường N, Phường 9, thành phố Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090430 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 24/01/2003 mang tên bà Nguyễn Thị B). Theo Hợp đồng thế chấp số TC201000201A ngày 30/5/2011 do ông Trần Xuân P ký theo hợp đồng ủy quyền của cụ Nguyễn Thị B với thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày 11/5/2011, được công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Tin Số 977, quyền số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2011; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Đ vào ngày 31/5/2011 (*bút lục 183-253*).

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận đã quy định trong các Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC200803273D ngày 22/12/2008 đã ký giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị Mỹ L và

ông Trần Quốc D với Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC 200803273A ngày 17/9/2008 đã ký giữa vợ chồng ông Hồ Thành C và bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC201000201 ngày 26/3/2012 đã ký giữa vợ chồng ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H với Ngân hàng và Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC201000201A ngày 30/5/2011 do ông Trần Xuân P ký với Ngân hàng theo hợp đồng ủy quyền của cụ Nguyễn Thị B thì tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp tài sản về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm điều quy định “*Bên B (bên thứ ba có tài sản thế chấp) tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó- nếu có) thế chấp cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C (Công ty T) đối với Bên A (Ngân Hàng) (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản chi phí và chi phí phát sinh khác liên quan- nếu có) trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay theo các Hợp đồng tín dụng do bên A (Ngân hàng) và Bên C (Công ty T) ký là tối đa bằng 75% giá trị tài sản thế chấp*” và căn cứ vào tiêu mục 4.3.7 khoản 3 Điều 4 của các hợp đồng thế chấp tài sản nói trên về phương thức xử lý tài sản quy định “*Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có) sẽ dùng để thanh toán các khoản nợ mà bên C (Công ty T) phải trả cho bên A (Ngân hàng) bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có); phần còn dư sẽ trả lại cho bên B (bên thứ ba có tài sản thế chấp); nếu còn thiếu thì bên C (Công ty T) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho bên A (Ngân hàng)*”. Như vậy khoản nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng LAV201000201 ngày 04/02/2010, tính đến ngày 16/8/2017 tiền gốc còn nợ là 6.902.767.913đ, tiền lãi phát sinh 13.276.533.697đ, tổng cộng là 20.179.301.610đ thuộc nghĩa vụ trả nợ của Công ty T và nghĩa vụ bảo đảm từ các hợp đồng thế chấp nói trên. Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm tối đa bằng 75% giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp bao gồm cả tiền bảo hiểm cho tài sản đó, nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan. Sau khi xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Điều 2 của hợp đồng thế chấp nếu còn thiếu thì Công ty T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 4 của các hợp đồng thế chấp đã ký. Trong quá trình giải quyết vụ án theo đề nghị của các bên đương sự, Tòa án đã nhiều lần tạo điều kiện cho các bên đương sự thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên cơ sở thương lượng, thỏa thuận nhằm tự giải quyết, thu hồi khoản nợ mà ngân hàng đã cho

vay theo quy định nhưng các bên đương sự chỉ thỏa thuận xử lý được một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Theo tinh thần Nghị quyết Số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu đối với những khoản nợ có từ trước ngày 15/8/2017 thì khoản nợ nói trên cần được xử lý dứt điểm để đảm bảo môi trường tín dụng được hoạt động lành mạnh, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của đất nước trong giai đoạn mới. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn cũng thừa nhận khoản nợ nói trên nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn và tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp tài sản giữa bên thứ ba với ngân hàng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty T là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty T đề nghị ngân hàng cho bên thứ ba dùng tài sản thế chấp được trả nợ gốc để lấy lại tài đã thế chấp, HĐXX thấy rằng các hợp đồng thế chấp tài sản đã được bên có tài sản thế chấp và Ngân hàng thỏa thuận nhằm đảm bảo nghĩa vụ của các khoản cho vay và các nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh trong tương lai. Sau khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán giữa ngân hàng và bên thứ ba có tài sản thế chấp không có thỏa thuận phương thức xử lý tài sản thế chấp nên không có căn cứ để ngân hàng chỉ thu nợ gốc và trả lại tài sản thế chấp cho bên thứ ba như theo kháng cáo của bị đơn. Giao dịch thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bên có tài sản thế chấp được xác lập và đã phát sinh hiệu lực tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành nên việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 342, 343 và Điều 433 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, cần bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty T.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L, chị Hồ Thị Ngọc T, chị Hồ Thị Ngọc M, chị Hồ Thị Ngọc Đ và anh Phan Hoàng V là người giám hộ cho cháu Phan Hồ Hoàng C, trong đơn kháng cáo các đương sự yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản Số TC 200803273A ngày 17/9/2008 vô hiệu vì không tuân thủ quy định của pháp luật về chứng thực hợp đồng, cụ thể là người chứng thực trong hợp đồng thế chấp nói trên không đúng thẩm quyền. HĐXX thấy rằng, Hợp đồng thế chấp tài sản Số TC 200803273A ngày 17/9/2008 được xác lập trên tinh thần tự nguyện giữa ngân hàng và người có tài sản dùng để đảm bảo nghĩa vụ vay đối với bên vay. Qua xác minh tại UBND Phường 9, tp Đà Lạt, tại thời điểm hợp đồng được chứng thực, theo Bảng phân công nhiệm vụ đối với CB-CC-VC cơ quan Phường 9, tp Đà Lạt Số 37/UBND ngày 20/10/2006 do UBND Phường 9 cung cấp thì ông Võ Hồng S là Phó chủ

tịch UBND Phường 9 được phân công phụ trách kinh tế- xây dựng trong đó có phân công nhiệm vụ phụ trách lĩnh vực tư pháp.

Đối chiếu với quy định tại Thông tư 03/2001/TT-TP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về Công chứng, chứng thực thì về hình thức và thẩm quyền Hợp đồng thế chấp tài sản Số TC 200803273A ngày 17/9/2008 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa sau khi chứng thực hợp đồng thế chấp vào ngày 06/10/2008 tại UBND Phường 9, ngày 07/10/2008 hợp đồng thế chấp nói trên được bà Nguyễn Thị L đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm tích hợp thông tin địa lý & đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ. Việc chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký thế chấp đã thể hiện ý chí của vợ chồng ông Hồ Thành C và bà Nguyễn Thị L trong quan hệ giao dịch với ngân hàng trên cơ sở dùng tài sản của mình bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty T. Căn cứ vào Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005 về đăng ký giao dịch bảo đảm thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Như vậy lý do kháng cáo của vợ chồng ông Hồ T, bà Nguyễn Thị L, chị Hồ Thị Ngọc T, chị Hồ Thị Ngọc M, chị Hồ Thị Ngọc Đ và anh Phan Hoàng V yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp nói trên vô hiệu là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với tài sản đã thế chấp của vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy cần bác yêu cầu kháng cáo nói trên.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân P đối với tài sản thế chấp của cụ Nguyễn Thị B, trong đơn kháng cáo ông P nêu lên vấn đề liên quan đến hợp đồng ủy quyền của cụ B cho ông được dùng tài sản thế chấp vay ngân hàng, nhưng không được dùng tài sản thế chấp bảo lãnh vay ngân hàng cho bên thứ ba là Công ty T, việc ông bảo lãnh cho bên thứ ba là vượt quá phạm vi ủy quyền của cụ B. HĐXX thấy rằng, trong quan hệ gia đình thì cụ B, ông P và ông L có mối quan hệ mẹ, con trai và cháu nội, người tham gia tố tụng trong vụ án này là ông Trần Xuân P được cụ Nguyễn Thị B ủy quyền thay mặt và nhân danh cụ B toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu của cụ Ba tại Số 53/1 đường N, Phường 9, tp Đ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201090430 do UBND tp Đ cấp ngày 24/01/2003 mang tên Nguyễn Thị B. Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 11/5/2011 và thời hạn ủy quyền là 10 năm. Phạm vi ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền còn thể hiện cụ B đồng ý để cho bên nhận thế chấp xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật, nội dung trong hợp đồng ủy quyền giữa cụ B và ông Trần Xuân P không quy định hạn chế đối tượng được bảo đảm nên

hợp đồng thế chấp tài sản nói trên đã ký giữa ngân hàng và ông Trần Xuân P là đúng phạm vi ủy quyền đã thỏa thuận và phù hợp với quy định tại Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2005 về quyền, nghĩa vụ của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền. Đồng thời hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền giữa cụ B và ông P đã tuân thủ đầy đủ về hình thức và nội dung mà pháp luật quy định. Sau khi được ủy quyền ông P trực tiếp ký Hợp đồng thế chấp Số TC201000201A ngày 30/5/2011 để bảo đảm một phần nghĩa vụ đối với Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ngày 04/02/2010 và các khoản cho vay, bảo lãnh phát sinh trong tương lai. Hợp đồng thế chấp được đăng ký thế chấp ngày 31/5/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ. Việc thế chấp tài sản đã được các bên thực hiện đúng quy định về thế chấp tài sản tại các Điều 342, 343, 344 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên đã phát sinh hiệu lực giữa ông P, cụ Nguyễn Thị B và Ngân hàng, không làm phát sinh hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện xác lập thực hiện vượt quá phạm vi đại diện theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 2005.

Sau khi xét xử sơ thẩm tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm Số 09/2015/KDTM-ST ngày 10/8/2015 cụ Nguyễn Thị B không có kháng cáo, ông Trần Xuân P kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với hợp đồng thế chấp tài sản do ông trực tiếp ký với Ngân hàng thông qua hợp đồng ủy quyền của cụ Nguyễn Thị B. Ngày 29/10/2015 cụ Nguyễn Thị B mất (*bút lục số 591*). Tòa án có mời những người thừa kế của cụ B đến tham gia phiên tòa phúc thẩm gồm ông Trần Nguyên H, ông Trần Nguyên Tường M, bà Trần Thị Liên C, bà Trần Thị Quý N, ông Trần Xuân P, bà Trần Thị Thanh T, bà Trần Thị Xuân N, bà Tôn Nữ Thiên N, bà Tôn Nữ Linh T để thông báo nghĩa vụ đã phát sinh của cụ Nguyễn Thị B về tài sản mà cụ B đã ủy quyền cho ông Trần Xuân P trực tiếp ký hợp đồng thế chấp tài sản và đã đăng ký giao dịch đảm bảo với các đồng thừa kế cụ B, tuy nhiên những người thừa kế của cụ B vẫn không có mặt đầy đủ, hơn nữa đây là vụ tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng với bên vay là Công ty T, người tham gia tố tụng trong vụ án này là ông Trần Xuân P được cụ Nguyễn Thị B ủy quyền được dùng tài sản thế chấp và đăng ký thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ vay ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa ngân hàng và Công ty T, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa ngân hàng đối với ông Trần Xuân P, cụ Trần Thị B trong phạm vi của hợp đồng thế chấp theo quy định tại các Điều 584, 585, 586, 587 Bộ luật Dân sự năm 2005. Những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị B nếu có tranh chấp về quyền thừa kế đối với di sản và nghĩa vụ của cụ B thì được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu. Những vấn đề liên quan đến việc thừa kế di sản của cụ B

không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số TC201000201A ngày 30/5/2011. Do vậy cần bác yêu cầu kháng cáo của ông Trần Xuân P, người trực tiếp ký hợp đồng thế chấp theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị B đối với hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo nói trên.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Huỳnh Thị Mỹ L trong đơn kháng cáo ông D, bà L cho rằng Hợp đồng thế chấp Số TC200803273D ngày 22/12/2008 chỉ bảo đảm nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng số LAV200803273 ký ngày 17/9/2008, không bảo đảm nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ký ngày 04/02/2010, vì hợp đồng tín dụng nói trên do Chi nhánh Công ty SX-TM-XD T ký và Chi nhánh không có tư cách pháp nhân nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, HĐXX thấy rằng theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Pháp nhân có các quyền, nghĩa vụ do chi nhánh xác lập thực hiện, Công ty T tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng do ông Trần Nguyên Thạch là giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của công ty nên việc người đại theo pháp luật của công ty khi giao dịch sử dụng con dấu của chi nhánh trực thuộc công ty để xác lập thì không ảnh hưởng gì đến tính hiệu lực của giao dịch và trong trường hợp này nghĩa vụ đã được xác lập đối với Công ty TNHH SX-TM-DV T. Thực tế sau khi vay khoản tiền vay do công ty sử dụng theo phương án vay được ngân hàng bên cho vay chấp thuận, đồng thời trong hợp đồng thế chấp tài sản các bên không có thỏa thuận về thời hạn thế chấp nên việc thế chấp tài sản được chấm dứt cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 344 Bộ luật Dân sự năm 2005 và tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp có quy định tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T bao gồm Hợp đồng tín dụng số LAV200803273 ngày 17/9/2008 và các khoản cho vay, bảo lãnh phát sinh trong tương lai. Thực tế trong quá trình thực hiện hợp đồng thì một phần dư nợ với số tiền là 9.999.516.861đ của Hợp đồng tín dụng số LAV200803273 ngày 17/9/2008 đã chuyển sang theo dõi trong Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ngày 04/02/2010. Theo khoản 5, Điều 1 Nghị Định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm quy định “1. Trong hợp đồng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai, các bên không bắt buộc phải thỏa thuận cụ thể về phạm vi của nghĩa vụ bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Khi nghĩa vụ được hình thành, các bên không phải đăng ký thay đổi nội dung giao dịch đảm bảo đã đăng ký”. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp Số TC200803273D ngày 22/12/2008 để bảo đảm cho nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ngày 04/02/2010 là có căn cứ, đúng pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Huỳnh Thị Mỹ L là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Nguyên Thạch L đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản không được ấn định cụ thể nghĩa vụ phải bảo đảm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có tài sản thế chấp. HĐXX thấy rằng, theo khoản 5, Điều 1 Nghị Định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm quy định “*Trong hợp đồng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai, các bên không bắt buộc phải thỏa thuận cụ thể về phạm vi của nghĩa vụ bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*” và theo hướng dẫn tại văn bản số 3744/BTP-HCTP ngày 04/9/2007 về việc công chứng giao dịch bảo đảm thì “*Tổ chức, cá nhân có quyền ký kết giao dịch bảo đảm nói chung và hợp đồng thế chấp tài sản nói riêng để đảm bảo nghĩa vụ trong tương lai. Trong trường hợp này, do nghĩa vụ được bảo đảm chưa được xác lập tại thời điểm ký kết giao dịch bảo đảm nói chung và hợp đồng thế chấp tài sản nói riêng việc yêu cầu phải ghi cụ thể về lãi suất, số tiền vay, thời hạn vay và các nội dung khác về hợp đồng sẽ ký trong tương lai là chưa phù hợp với pháp luật,*” vì thế hợp đồng thế chấp đã ký giữa ngân hàng với vợ chồng ông P, bà H là không trái với quy định của pháp luật. Đồng thời tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp có quy định tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T bao gồm Hợp đồng tín dụng số LAV201000201 ngày 04/02/2010 và các khoản cho vay phát sinh trong tương lai bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phát quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan, hợp đồng không thỏa thuận về thời hạn thế chấp và giá trị nghĩa vụ bảo lãnh cụ thể. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bị đơn Công ty T là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Xuân P và bà Vũ Thị Việt H.

Từ những nhận định trên, cần sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đối với nghĩa vụ thanh toán của bị đơn Công ty TNHH SX, TM, XD T đối với khoản vay còn nợ và xác định nghĩa vụ bảo đảm (tỷ lệ % giá trị tài sản thế chấp theo Điều 2 của các hợp đồng thế chấp

tài sản) theo phạm vi bảo đảm của các hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa Ngân hàng và bên thứ ba có thế chấp tài sản.

[8] Về án phí:

Do xác định lại nghĩa vụ phải trả của bị đơn tại giai đoạn phúc thẩm đối với khoản nợ gốc và nợ lãi là 21.534.877.860đ nên bị đơn Công ty T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Pháp lệnh Số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án cụ thể như sau: Số tiền 112.000.000đ là tiền án phí có giá ngạch bị đơn phải chịu đến 04 tỷ đồng + 0,1% là tỷ lệ của khoản tiền án phí mà bị đơn phải chịu trên khoản tiền còn lại phải thi hành nghĩa vụ sau khi trừ đi số tiền 04 tỷ đồng trong tổng khoản tiền phải thi hành. Cụ thể như sau:  $21.534.877.860đ - 4.000.000.000đ = 17.534.877.860đ \times 0,1\% = 17.534.877đ$ . Tổng cộng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 129.534.877đ (gồm 112.000.000đ + 17.534.877đ).

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu tiền án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng Dân sự;  
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn sản xuất thương mại xây dựng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hồ Thành Công, bà Nguyễn Thị Lợi, chị Hồ Thị Ngọc T, chị Hồ Thị Ngọc M, chị Hồ Thị Ngọc Đ và anh Phan Hoàng V.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân P (đối với tài sản của cụ Nguyễn Thị B).

4. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Quốc D và bà Huỳnh Thị Mỹ L.

5. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Xuân P và bà Vũ Thị Việt H.

6. Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2015/KDTM-ST ngày 10/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán.

**Xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc “*Tranh chấp về hợp đồng kinh doanh thương mại, tín dụng*” đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất, Thương mại, Xây dựng T.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L; vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L; vợ chồng ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H và ông Trần Xuân P (về tài sản được cụ Nguyễn Thị B ủy quyền ký hợp đồng thế chấp) về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất, Thương mại, Xây dựng T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 16/8/2017 là 21.534.877.860đ (*Hai mươi một tỷ, năm trăm ba mươi tư triệu, tám trăm bảy mươi bảy ngàn, tám trăm sáu mươi đồng*) trong đó số tiền nợ gốc là 6.904.767.913đ (*Sáu tỷ, chín trăm lẻ tư triệu, bảy trăm sáu mươi bảy ngàn, chín trăm mười ba đồng*) và số tiền nợ lãi tính đến ngày 16/8/2017 là 14.630.109.947đ (*Mười bốn tỷ, sáu trăm ba mươi triệu, một trăm lẻ chín ngàn, chín trăm bốn mươi bảy đồng*) cụ thể như sau:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV 200902614 ngày 12/10/2009 số tiền 1.355.576.250đ (*trong đó nợ gốc 2.000.000đ, nợ lãi tính đến ngày 16/8/2017 là 1.353.576.250đ*) và tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng số LAV 200902614 ngày 12/10/2009 tính từ ngày 17/8/2017 cho đến khi thi hành án xong.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV 201000201 ngày 04/02/2010 số tiền 20.179.301.610đ (*trong đó nợ gốc là 6.902.767.913đ, nợ lãi tính đến ngày 16/8/2017 là 13.276.533.697đ*) và tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng tín dụng số LAV 201000201 ngày 04/02/2010 tính từ ngày 17/8/2017 cho đến khi thi hành án xong.

- Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp Số TC200803273A ngày 17/9/2008 đã ký giữa ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp Số TC201000201A ngày 30/5/2011 đã ký giữa ông Trần Xuân P (trực tiếp ký theo hợp đồng ủy quyền của cụ Nguyễn Thị B) với Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp Số TC201000201 ngày 26/3/2012 đã ký giữa ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H với Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp Số TC200803273D ngày 22/12/2008 đã ký giữa bà Huỳnh Thị Mỹ, ông Trần Quốc D với Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Trường hợp bị đơn Công ty TNHH Sản xuất, Thương mại, Xây dựng T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán không đầy đủ các khoản tiền gốc và lãi còn nợ nói trên, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng

tín dụng số LAV 201000201 ngày 04/02/2010 thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật Thi hành án dân sự để thu hồi nợ. Nghĩa vụ bảo đảm được xác định tối đa là 75% giá trị tài sản của bên thế chấp tại thời điểm kê biên phát mãi tài sản đối với khoản dư nợ của Công ty TNHH SX, TM, XD T bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan, nếu còn thiếu thì Công ty TNHH SX, TM, XD T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng A. Các tài sản thế chấp để đảm bảo cho phần nghĩa vụ phải thi hành án gồm:

+ Diện tích đất 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 410 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại số 55 đường H, Phường 9, thành phố Đ, trên đất có ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 43,15 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 410631 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/01/2006 cho ông Hồ Thành C và bà Nguyễn Thị L (theo *Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC200803273A ngày 17/9/2008; đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm tích hợp thông tin địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ vào ngày 07/10/2008*).

+ Diện tích đất 99,62m<sup>2</sup> thuộc thửa 445 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại số 193/9 đường P, Phường 2, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 285573 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 07/10/2002 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Trần Quốc D (theo *hợp đồng thế chấp số TC200803273D ngày 22/12/2008; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm tích hợp thông tin địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ vào ngày 24/12/2008*).

+ Diện tích đất 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại số 53/1 đường N, Phường 9, thành phố Đ trên đất có ngôi nhà nền gạch bông, tường xây, cột gạch, sàn, mái tôn, diện tích sử dụng 82,74m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 110,32m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090916 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 10/8/2004 mang tên Trần Xuân P, Vũ Thị Việt H (theo *Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số TC201000201 ngày 26/3/2012 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Đ vào ngày 28/3/2012*).

+ Diện tích đất 300m<sup>2</sup> thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại số 53/1 đường N, Phường 9, thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4201090430 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 24/01/2003 mang tên cụ Nguyễn Thị B (theo *Hợp đồng thế chấp số TC201000201A ngày 30/5/2011 do*

ông Trần Xuân P ký và và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Đ vào ngày 31/5/3011).

Về án phí:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất, Thương mại, Xây dựng T phải chịu 129.534.877đ (*Một trăm hai mươi chín triệu, năm trăm ba mươi tư ngàn, tám trăm bảy mươi bảy đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án Số: AA/2013/0004089 ngày 16/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất, Thương mại, Xây dựng T còn phải nộp 129.334.877đ (*Một trăm hai mươi chín triệu, ba trăm ba mươi tư ngàn, tám trăm bảy mươi bảy đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Buộc cụ Nguyễn Thị B phải chịu 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2013/0003639 ngày 27/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Cụ Nguyễn Thị B đã nộp đủ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L phải chịu 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2012/0000934 ngày 07/3/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Vợ chồng ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L phải chịu 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2013/0003805 ngày 28/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L đã nộp đủ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền 61.707.525đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2010/07910 ngày 18/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

- Hoàn trả cho ông Trần Xuân P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2013/0004087 ngày 16/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

- Hoàn trả cho ông Trần Nguyên Thạch L (đại diện cho ông Trần Xuân P, bà Vũ Thị Việt H) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2013/0004088 ngày 16/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

- Hoàn trả cho ông Hồ Thành C, bà Nguyễn Thị L, chị Hồ Thị Ngọc T, chị Hồ Thị Ngọc M, chị Hồ Thị Ngọc Đ, anh Phan Hoàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2013/0004081 ngày 14/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

- Hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Quốc D, bà Huỳnh Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Số: AA/2013/0004071 ngày 09/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND TP.Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Hữu Hồng**