

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 28/2019/KDTM-PT

Ngày: 18-11-2019

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhàn;

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hữu Xuân;
Ông Nguyễn Đắc Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lý Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 6, ngày 22 tháng 7, ngày 13 và 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 06/2019/TLPT-KDTM ngày 21/01/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2019/QĐ-PT ngày 22/4/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B;

Địa chỉ: Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông B2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: thành phố C, tỉnh Bình Dương. Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/5/2016).

2. Bị đơn: Bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1;

Địa chỉ doanh nghiệp: huyện E (trước đây là huyện F), tỉnh Bình Dương;

Địa chỉ thường trú của bà D: thị xã A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông G, sinh năm 1974 cùng địa chỉ thường trú với bà D: thị xã A, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019).

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

3.1. Ông G, sinh năm 1974;

3.2. Bà D, sinh năm 1974;

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông G, sinh năm 1974 (văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019);

Cùng địa chỉ: thị xã A, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông H, sinh năm 1957;

3.4. Bà H1, sinh năm 1967;

3.5. Ông H2, sinh năm 1984;

3.6. Ông H3, sinh năm 1986;

3.7. Bà H4, sinh năm 1989;

3.8. Bà H5 sinh năm 1990;

3.9. Ông H6, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: huyện I, tỉnh Bình Dương.

3.10. Bà K, sinh năm 1978;

3.11. Ông K1, sinh năm 1971;

Cùng hộ khẩu thường trú: thị xã F, tỉnh Bình Dương.

3.12. Bà L, sinh năm 1976;

3.13. Ông L1, sinh năm 1974;

3.14. Bà L2, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: huyện E, tỉnh Bình Dương.

3.15. Ông M, sinh năm 1959;

3.16. Bà M1, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Ấp Xóm Mới, xã Thanh An, huyện I, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà M1: Ông M, sinh năm 1959; địa chỉ: huyện I, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2012).

3.17. Ông M2, sinh năm 1990;

3.18. Bà M3, sinh năm 1981;

3.19. Ông M4, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: huyện I, tỉnh Bình Dương.

3.20. Bà N, sinh năm 1972;

3.21. Bà N1, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: thành phố C, tỉnh Bình Dương.

3.22. Ông N2, sinh năm 1974;

3.23. Bà N3, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: thị xã F, tỉnh Bình Dương.

3.24. Bà O, sinh năm 1973;

Địa chỉ: huyện I, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông O1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: huyện I, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2012).

3.25. Ông O1, sinh năm 1962; cùng địa chỉ của bà O.

3.26. Ông O2, sinh năm 1995;

3.27. Bà O3, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: huyện I, tỉnh Bình Dương.

3.28. Bà P, sinh năm 1981;

3.29. Ông P1, sinh năm 1979;

Cùng thường trú: huyện I, tỉnh Bình Dương.

3.30. Bà Q, sinh năm 1962;

3.31. Ông Q1, sinh năm 1962;

Cùng thường trú: huyện I, tỉnh Bình Dương.

3.32. Bà R, sinh năm 1975;

3.33. Ông R1, sinh năm 1971;

Cùng thường trú: huyện I, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông M, ông H, ông O1: Bà S là Luật sư thuộc chi nhánh Văn phòng luật sư S1; địa chỉ: thị xã A, tỉnh Bình Dương.

4. *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, ông H, ông O1.

5. *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện nhận ngày 27/02/2012 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông B2 trình bày:

Vào năm 2009, giữa Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bình Dương (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với Doanh nghiệp tư nhân D1 (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp) do bà D làm chủ doanh nghiệp ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1800-LAV-200900057 ngày 26/02/2009 để cho doanh nghiệp vay số tiền 3.900.000.000 đồng. Việc vay tiền có thế chấp tài sản.

Đến ngày 06/3/2009, giữa Ngân hàng với doanh nghiệp ký phụ lục hợp đồng với hạn mức tín dụng là 7.900.000.000 đồng; ngày 13/3/2009 ký phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức 15.000.000.000 đồng; ngày 23/4/2009 ký phụ lục hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung lãi suất cho vay VND và tài sản thế chấp

Ngày 26/01/2010, giữa ngân hàng và doanh nghiệp có lập 01 biên bản thỏa thuận về việc sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, cụ thể sửa đổi về thời hạn vay, thời hạn rút vốn và tài sản thế chấp.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng và biên bản thỏa thuận trên, ngân hàng đã tiến hành ký kết các hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ và giải ngân theo đề nghị doanh nghiệp nhiều lần. Đối với việc giải ngân tiền vay cho doanh nghiệp từ 2009 đến đầu năm 2011 doanh nghiệp trả nợ bình thường nên ngân hàng không có ý kiến gì.

- Ngân hàng chỉ tranh chấp yêu cầu doanh nghiệp thanh toán tiền vay của 04 khế ước nhận nợ gồm:

+ Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201100621 ngày 18/5/2011, cụ thể: Số tiền vay: 2.960.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 18/5/2011; lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 20; lãi suất cho vay: 23,5%/năm, chu kỳ thay đổi lãi suất 01 tháng/lần kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; phạt chậm trả lãi = [số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn) x số ngày chậm trả]/30 (360 nếu lãi suất vay là lãi suất năm). Mục đích sử dụng: Mua gỗ sản xuất, thanh toán lương. Ngân hàng đã giải ngân 01 lần cho doanh nghiệp đối với số tiền 2.960.000.000 đồng vào tài khoản của doanh nghiệp số 180014851000486, giải ngân trong ngày ký khế ước.

+ Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101049 ngày 25/8/2011, cụ thể: Số tiền vay: 4.700.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 25/08/2011; Lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 20; lãi suất cho vay: 22,8 %/năm, chu kỳ thay đổi lãi suất 01 tháng/lần kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Phạt chậm trả lãi = [số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn) x số ngày chậm trả]/30 (360 nếu lãi suất vay là lãi suất năm). Mục đích sử dụng: Mua gỗ sản xuất, thanh toán lương. Ngân hàng đã giải ngân 01 lần cho doanh nghiệp đối với số tiền 4.700.000.000 đồng vào tài khoản của doanh nghiệp số 180014851000486, giải ngân trong ngày ký khế ước.

+ Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101192 ngày 15/9/2011, cụ thể: Số

tiền vay 3.400.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 15/09/2011; lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 20; lãi suất cho vay: 22,8%/năm, chu kỳ thay đổi lãi suất 01 tháng/lần kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Phạt chậm trả lãi = [số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn) x số ngày chậm trả]/30 (360 nếu lãi suất vay là lãi suất năm). Mục đích sử dụng: Mua gỗ sản xuất, thanh toán lương. Ngân hàng đã giải ngân 01 lần cho doanh nghiệp đối với số tiền 3.400.000.000 đồng vào tài khoản của doanh nghiệp số 180014851000486, giải ngân ngày 15/9/2011.

+ Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101329 ngày 13/10/2011, cụ thể: Số tiền vay: 300.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 13/10/2011; lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 20; lãi suất cho vay: 22,3%/năm, chu kỳ thay đổi lãi suất 01 tháng/lần kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Phạt chậm trả lãi = [số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn) x số ngày chậm trả]/30 (360 nếu lãi suất vay là lãi suất năm). Mục đích sử dụng: Mua gỗ sản xuất, thanh toán lương. Ngân hàng đã giải ngân 01 lần cho doanh nghiệp đối với số tiền 300.000.000 đồng vào tài khoản của doanh nghiệp số 180014851000486, giải ngân trong ngày ký khế ước.

Tổng số tiền Ngân hàng giải ngân cho doanh nghiệp vay đối với 04 khế ước trên là: 11.360.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho các khoản vay nói trên, bên bảo lãnh đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản bảo đảm sau:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thị xã C, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố C) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông G và bà D theo hợp đồng thế chấp tài sản số 94/EIB-BD/TD-TC/10 được Phòng Công chứng X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 18/08/2010, số công chứng 8416, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 18/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thành phố C, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại huyện F, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông K1 và bà K theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 144/EIB-BD/TD-TC/10 được Phòng Công chứng X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 22/11/2010, số công chứng 12499, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 23/11/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất tại huyện I, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông H theo hợp đồng thế chấp tài sản số 34/EIB-BD/TD-TC/09 được Phòng Công chứng Y – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 02/03/2009, số công chứng 1172, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 02/03/2009 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất tại, huyện I, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông O1 và bà O theo hợp đồng thế chấp tài sản số 45/EIB-BD/TD-TC/10

được Phòng Công chứng Y, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 14/05/2010, số công chứng 1710, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 14/05/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất tại huyện I, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông M và bà M1 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 87/EIB-BD/TD-TC/10 được Phòng Công chứng X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 03/08/2010, số công chứng 7724, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 04/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương.

+ Quyền sử dụng đất tại huyện F (nay là huyện E), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà L theo hợp đồng thế chấp tài sản số 89/EIB-BD/TD-TC/10 được Văn Phòng Công chứng J, huyện J– tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 11/08/2010, số công chứng 4425, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 11/08/2010 tại Văn Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương.

Đối với tài sản thế chấp của ông H, ông O1 và bà O, ông M và bà M1, bà L trong hợp đồng thế chấp chỉ ghi quyền sử dụng đất, không ghi các tài sản có trên đất là do những tài sản này chưa có chứng nhận quyền sở hữu nên không thể công chứng được. Tuy nhiên các tài sản này đều có trước khi ký thế chấp nên khi thế chấp cả bên bảo lãnh thế chấp và bên nhận thế chấp đều xác định tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng nói trên, doanh nghiệp đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Theo thỏa thuận đến hạn ngày 18/11/2011 doanh nghiệp phải thanh toán nợ gốc nhưng doanh nghiệp không trả nợ, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tiền nợ gốc: 11.360.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 21/10/2018 là 18.101.374.563 đồng (trong đó gồm lãi trong hạn 12.320.091.395 đồng, lãi quá hạn 5.781.283.168 đồng). Tổng số tiền nợ gốc và lãi là 29.461.374.563 đồng. Đồng thời tiền lãi được tính theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì nguyên đơn yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông G và bà D theo hợp đồng thế chấp tài sản số 94/EIB-BD/TD-TC/10 được công chứng và đăng ký thế chấp ngày 18/8/2010.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại huyện F (nay là thị xã F), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông K1 và bà K theo hợp

đồng thể chấp tài sản số 144/EIB-BD/TD-TC/10 được công chứng ngày 22/11/2010.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã huyện I, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông H theo hợp đồng thể chấp tài sản số 34/EIB-BD/TD-TC/09 được công chứng và đăng ký thế chấp ngày 02/3/2009.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại huyện I, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông O1 và bà O theo Hợp đồng thể chấp tài sản số 45/EIB-BD/TD-TC/10 được công chứng và đăng ký thế chấp ngày 14/5/2010.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại huyện I, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông M và bà M1 theo hợp đồng thể chấp tài sản số 87/EIB-BD/TD-TC/10 được công chứng ngày 03/8/2010.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất huyện F (nay thuộc huyện E), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của chị L theo hợp đồng thể chấp tài sản số 89/EIB-BD/TD-TC/10 được công chứng và đăng ký thế chấp ngày 11/8/2010.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi số tiền nợ gốc và lãi quá hạn được thanh toán xong.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q, bà P và bà R:

Ngân hàng xác định đã nhận thế chấp tài sản của ông O1 và bà O để bảo lãnh cho khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân D1 là hợp pháp. Các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa O1 với bà P, Linh, Lâm phát sinh sau khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng không biết và không liên quan đến các giao dịch trên. Vì vậy Ngân hàng thống nhất yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông O1 với bà P, R, bà Q.

* Ý kiến của bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của ngân hàng về việc ký hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, biên bản thỏa thuận, số tiền vay, tài sản thế chấp và các khế ước nhận nợ. Thực tế ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho doanh nghiệp, thành nhiều lần vào tài khoản của doanh nghiệp số 180014851000486. Bà D xác định còn nợ Ngân hàng tiền vay đối với 04 khế ước nhận nợ: Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201100621 ngày 18/5/2011, số tiền vay 2.960.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101049 ngày 25/8/2011; số tiền vay 4.700.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101192 ngày 15/9/2011; số tiền vay 3.400.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101329 ngày 13/10/2011, số tiền vay 300.000.000 đồng. Tổng số tiền nợ của 04 khế ước trên là 29.461.374.563 đồng; gồm các khoản: Nợ gốc

11.360.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/10/2018 là 18.101.374.563 đồng (trong đó lãi trong hạn 12.320.091.395 đồng, lãi quá hạn 5.781.283.168 đồng).

Sau khi được ngân hàng giải ngân thì doanh nghiệp sử dụng vào các mục đích như:

+ Một phần sử dụng cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp;

+ Ông G (chồng bà D) có sử dụng số tiền 1.615.000.000 đồng cho ông V (cán bộ tín dụng của chi nhánh Ngân hàng), thực chất tiền ông G đưa V lo thủ tục cho doanh nghiệp vay tiền với Ngân hàng nhưng trong giấy V viết để trả nợ. Tuy nhiên, sau khi biết rõ sự việc thì doanh nghiệp cũng không có khiếu nại hay tranh chấp gì với V về khoản tiền này.

+ Ông G có cho ông H vay số tiền 500.000.000 đồng; cho ông O1 và bà O vay số tiền 200.000.000 đồng với tư cách Giám đốc Công ty W; ông M và bà M1 vay số tiền 1.000.000.000 đồng; bà L vay 500.000.000 đồng.

Việc ông G sử dụng tiền Doanh nghiệp vay của Ngân hàng sử dụng mục đích khác với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là do ông G tự quyết định. Mặc dù Doanh nghiệp do bà D đứng tên pháp lý nhưng thực tế mọi hoạt động của doanh nghiệp do ông G điều hành trên cơ sở được bà D ủy quyền bằng miệng. Hơn nữa, thời điểm này bà D mới sinh con. Tuy nhiên, bà D xác định mọi giấy tờ liên quan đến việc vay tiền và thế chấp tài sản đều do bà D ký. Sau đó ông G có báo lại cho bà D biết các sự việc liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp và việc sử dụng tiền doanh nghiệp vay của Ngân hàng nhưng bà không có khiếu nại gì. Tại phiên tòa, bà D xác định không tranh chấp hay yêu cầu giải quyết vấn đề gì liên quan đến hợp đồng vay tiền giữa: Công ty W với ông O1, giữa vợ chồng ông M, bà M1 với ông G, giữa bà L với ông U, giữa ông V với ông G, giữa ông H với ông G, giữa bà L với ông G.

Nay, bà D chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về thanh toán số tiền nợ gốc và lãi 29.461.374.563 đồng cho Ngân hàng và việc phát mãi tài sản của vợ chồng bà D. Tuy nhiên, bà D mong muốn ngân hàng xem xét xử lý tài sản của Ông H, O1, bà L, ông M, bà K trên số tiền những người này vay của ông G. Đối với yêu cầu độc lập của R, bà P và bà Q thì bà D không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M và bà M1 thống nhất trình bày:

Ông M, bà M1 xác định có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 87/EIB-BD/TD-TC/10 được X-tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 03/8/2010, số công chứng 7724, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 04/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 35.380m², thuộc thửa số 87, tờ bản đồ 39, tại huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01621 QSDĐ/104/QĐ-UB/2000 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/3/2000 đứng tên ông M. Quyền sử dụng đất trên là tài sản của gia đình ông M. Mục đích thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của

Doanh nghiệp tư nhân D1 do bà D làm chủ doanh nghiệp theo hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV – 200900057 ngày 26/02/2009, số tiền bảo đảm là 2.944.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông M ký nhưng ông bà cho rằng khi ký không đọc kỹ nội dung hợp đồng. Khi vợ chồng ông M ký hợp đồng này cứ nghĩ rằng ký để bảo đảm nghĩa vụ vay 1.000.000.000 đồng của ông G vào ngày 05/8/2010. Hơn nữa do trước đó ông G có nói khi vay tiền thì hàng tháng trả lãi theo mức lãi suất ngân hàng nên vợ chồng ông nghĩ rằng thế chấp đất để vay khoản tiền 1.000.000.000 đồng mà ông G giao cho ông M, bà M1.

Nay ông M, bà M1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà D chủ doanh nghiệp tư nhân D1 trả tiền nợ gốc và lãi 29.461.374.563 đồng và việc phát mãi tài sản của vợ chồng bà D và chỉ đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản của gia đình ông bà một phần tương đương với số tiền đã vay của ông G là 1.000.000.000 đồng. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông M và ông G là quan hệ khác, ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, đồng thời không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Đối với yêu cầu độc lập của R, bà P và bà Q thì ông M, bà M1 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H và H1 thống nhất trình bày:

Ông H xác định có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/EIB-BD/TD-TC/09 được Phòng Công chứng Y–tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 02/3/2009, số công chứng 1172, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đăng ký thế chấp ngày 02/03/2009 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 34.962m², thuộc huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00564 QSDĐ/104/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/4/2001 đứng tên hộ ông bà H. Quyền sử dụng đất trên là tài sản của vợ chồng Ông H, bà H1. Mục đích thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của doanh nghiệp tư nhân D1 do bà D làm chủ doanh nghiệp theo hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV – 200900057 ngày 26/02/2009, số tiền bảo đảm là 1.762.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là do Ông H ký nhưng ông cho rằng khi ký không đọc kỹ nội dung hợp đồng. Vì trước đó ông G có nói khi vay tiền thì hàng tháng trả lãi theo mức lãi suất Ngân hàng trên số tiền vay của ông G nên nghĩ rằng ký để bảo đảm nghĩa vụ vay số tiền 500.000.000 đồng của ông G vào năm 2009.

Nay Ông H, bà H1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà D chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 trả tiền nợ gốc và lãi 29.461.374.563 đồng và việc phát mãi tài sản của vợ chồng bà D và chỉ đồng ý yêu cầu phát mãi một phần tài sản của gia đình ông bà tương đương với số tiền đã vay của ông G là 500.000.000 đồng. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng Ông H và ông G là quan hệ khác, ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, đồng thời không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Đối với yêu cầu độc lập của R, bà P và

bà Q thì Ông H, bà H1 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K1 và bà K trình bày:

Ông K1, bà K xác định có hợp đồng thế chấp tài sản số 144/EIB-BD/TD-TC/10 được X–tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 22/11/2010, số công chứng 12499, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 23/11/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại huyện F, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông K1 và bà K; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H4774 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2007. Mục đích thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Doanh nghiệp tư nhân D1 do bà D làm chủ doanh nghiệp theo Hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV – 200900057 ngày 26/02/2009, số tiền bảo đảm là 1.504.000.000 đồng. Mặc dù, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông K1 ký nhưng mục đích ký là để bảo đảm cho Doanh nghiệp D1 vay vốn khi thời gian đang gặp khó khăn trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký. Hơn nữa mọi vấn đề làm ăn do ông K1 tự quyết định, bà K chỉ ký, không đọc kỹ nội dung hợp đồng. Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Doanh nghiệp tư nhân D1 do bà D làm chủ doanh nghiệp theo hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV – 200900057 ngày 26/02/2009 đối với số tiền vay 3.717.000.000 đồng.

Ông K1, bà K cho rằng mặc dù hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông K1 ký nhưng mục đích ký là để bảo đảm cho Doanh nghiệp D1 vay vốn khi thời gian đang gặp khó khăn trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký. Hơn nữa mọi vấn đề làm ăn do ông K1 tự quyết định, bà K chỉ ký, không đọc kỹ nội dung hợp đồng.

Nay ông K1, bà K đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà D - Chủ doanh nghiệp tư nhân D1 trả tiền nợ gốc và lãi 29.461.374.563 đồng và việc phát mãi tài sản của vợ chồng bà D; không đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên của vợ chồng ông, bà. Ngoài ra, ông K1, bà K không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Đối với yêu cầu độc lập của R, bà P và bà Q thì ông K1, bà K không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

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

Bà L xác định có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 89/EIB-BD/TD-TC/10 được Văn Phòng Công chứng J, huyện J– tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 11/08/2010, số công chứng 4425, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 11/08/2010 tại Văn Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 514m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 35, tại huyện F, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01902 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2007; quyền sử dụng đất diện tích 9.461m² thuộc thửa số 536, tờ bản đồ 25, tại huyện F, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01643 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2006; quyền sử dụng đất diện tích 3.633m² thuộc thửa số 507, tờ

bản đồ 25, tại huyện F, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01642 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2006. Toàn bộ đất trên là tài sản của bà L được cấp quyền sử dụng đất đứng tên bà. Mục đích thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Doanh nghiệp tư nhân D1 do bà D làm chủ doanh nghiệp theo Hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV – 200900057 ngày 26/02/2009, số tiền bảo đảm là 1.469.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là do bà L ký nhưng bà cho rằng khi ký không đọc kỹ nội dung hợp đồng. Bà L ký giấy vay ông G 500.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ vay nhận 400.000.000 đồng. Trước đó ông G có nói khi vay tiền thì hàng tháng trả lãi theo mức lãi suất ngân hàng trên số tiền bà vay của ông G nên bà L nghĩ rằng ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ vay số tiền 400.000.000 đồng của ông G theo biên bản mượn tiền ngày 20/5/2011.

Nay, bà L đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà D - chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 trả tiền nợ gốc và lãi 29.461.374.563 đồng và việc phát mãi tài sản của vợ chồng bà D. Đồng thời bà L yêu cầu được nhận lại tài sản thế chấp và bà L đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi không vượt quá 700.000.000 đồng. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng bà L và ông G là quan hệ khác, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, đồng thời không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Đối với yêu cầu độc lập của R, bà P và bà Q bà L không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông O1 và bà O trình bày:

O1, bà O xác định có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 45/EIB-BD/TD-TC/10 được Phòng Công chứng Y, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 14/5/2010, số công chứng 1710, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 14/5/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 13.127m², thuộc thửa số 51, tờ bản đồ 31, tại , huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00899 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/5/2001 đứng tên hộ ông bà O1. Quyền sử dụng đất trên là tài sản của gia đình O1. Mục đích thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của doanh nghiệp tư nhân D1 do bà D làm chủ doanh nghiệp theo hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV – 200900057 ngày 26/02/2009, số tiền bảo đảm là 1.504.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là do vợ chồng O1 ký nhưng ông, bà cho rằng khi ký không đọc kỹ nội dung hợp đồng. Vì trước đó ông G có nói khi vay tiền thì hàng tháng trả lãi theo mức lãi suất ngân hàng trên số tiền vay của ông G nên nghĩ rằng ký để bảo đảm nghĩa vụ vay số tiền 200.000.000 đồng của ông G Giám đốc Công ty W vào ngày 15/10/2010.

Nay O1, bà O đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà D - chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 trả tiền nợ gốc và lãi 29.461.374.563 đồng và việc phát mãi tài sản của vợ chồng bà D và chỉ đồng ý yêu cầu phát mãi một phần tài sản của gia đình ông bà tương đương với số tiền đã vay của ông G vào ngày 15/10/2010 là 200.000.000 đồng. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng

ông Khương và Công ty W là quan hệ khác, ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, đồng thời không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Đối với yêu cầu độc lập của R, bà Q và bà P thì O1 có ý kiến như sau: O1 xác định ngày 14/02/2015 có chuyển nhượng cho bà Q diện tích đất 500m², giá 320.000.000 đồng, ngày 25/02/2015 chuyển nhượng cho bà R 300m², giá 90.000.000 đồng, ngày 02/8/2015 chuyển nhượng cho bà P 300m² giá 90.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, đã giao tiền và giao đất nhưng không lập biên bản. Toàn bộ diện tích đất O1 chuyển nhượng cho bà Q, Linh, Gấm đã được thế chấp cho ngân hàng để bảo đảm khoản tiền vay cho Doanh nghiệp tư nhân D1. Quá trình giải quyết vụ án O1 thống nhất đối với yêu cầu độc lập của R, bà Q và bà P thì O1 thống nhất việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng trên và trả lại tiền cho bên nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa, O1 cho rằng thực chất là ông vay tiền của R, bà Q và bà P nhưng do không có tiền trả nên cần trừ bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng số tiền ghi giá chuyển nhượng là tiền vay cộng tiền lãi. O1 chỉ đồng ý trả số tiền vay không đồng ý trả số tiền thể hiện như trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng O1 không rõ tiền lãi là bao nhiêu và không cung cấp được giấy vay tiền giữa các bên.

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

Thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến giao dịch vay tiền với ông G và Công ty W. Trước đây ông là Giám đốc Công ty W. Vợ chồng ông G có thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thị xã C, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố C) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông G và bà D theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 94/EIB-BD/TD-TC/10 được X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 18/08/2010, số công chứng 8416, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 18/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thành phố C, tỉnh Bình Dương để bảo đảm nghĩa vụ vay tiền cho doanh nghiệp theo hợp đồng tín dụng nêu trên đã ký với Ngân hàng.

Đối với Doanh nghiệp tư nhân D1 bà D đứng tên trên giấy tờ pháp lý nhưng thực tế ông là người điều hành mọi hoạt động trên cơ sở bà D ủy quyền nói miệng. Đối với các khoản tiền ông cho các cá nhân vay tiền nguồn vốn Doanh nghiệp vay của Ngân hàng theo như trình bày của Ông H, ông M, O1, bà L là đúng. Nay, ông G đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp của vợ chồng ông G. Ông G cho rằng do nhu cầu vốn kinh doanh của doanh nghiệp nên ông đã nghe theo lời của các nhân viên tín dụng và giám đốc ngân hàng thời điểm cho vay. Thực tế sau khi ngân hàng giải ngân chuyển tiền vào tài khoản của doanh nghiệp ông G rút tiền ra có sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau như: Đưa cho ông T giám đốc ngân hàng, các cán bộ tín dụng, sử dụng vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, sử dụng cho các cá nhân vay. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông G xác định không tranh chấp hay yêu cầu giải quyết vấn đề gì liên quan đến hợp đồng vay tiền giữa: Công ty W với ông O1, giữa vợ chồng ông M, bà M1 với

ông G, giữa bà L với ông U, giữa ông V với ông G, giữa ông H với ông G, giữa bà L với ông G và các khoản tiền mà ông G đã đưa cho ông T giám đốc ngân hàng, ông V, ông X. Đối với yêu cầu độc lập của R, bà P và bà Q thì ông G không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

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

Thông nhất trình bày của ông G và bị đơn về việc vợ chồng bà D có thể chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thị xã C, tỉnh Bình Dương để bảo đảm nghĩa vụ vay tiền cho doanh nghiệp D1. Nay bà D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý cho phát mãi tài sản trên nếu doanh nghiệp không trả hết nợ cho ngân hàng. Đối với yêu cầu độc lập của bà Q, R và bà P bà D không có ý kiến gì, do Tòa án quyết định. Bà D không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q, ông Q1 thông nhất trình bày:

Thông nhất ý kiến của O1 về việc đã nhận chuyển nhượng đất diện tích đất 500m², giá 320.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, đã giao tiền và giao đất nhưng không lập biên bản. Bà Q xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với vợ chồng ông O1 và yêu cầu trả lại cho tôi số tiền 320.000.000 đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Q, Q1 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R, ông R1 thông nhất trình bày:

Thông nhất ý kiến của O1 về việc đã nhận chuyển nhượng đất diện tích đất 300m², giá 90.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, đã giao tiền và giao đất nhưng không lập biên bản. R xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa R với vợ chồng ông O1 và yêu cầu trả lại cho tôi số tiền 90.000.000 đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, R, ông R1 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, ông P1 thông nhất trình bày:

Thông nhất ý kiến của O1 về việc đã nhận chuyển nhượng đất diện tích đất 300m², giá 90.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, đã giao tiền và giao đất nhưng không lập biên bản. Bà P xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi với vợ chồng ông O1 và yêu cầu trả lại cho tôi số tiền 90.000.000 đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà P, ông P1 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1 trình bày:

L1 và bà L sống chung với nhau từ năm 2015, đến năm 2017 mới đăng ký kết hôn. Ông K1 xác định toàn bộ tài sản thế chấp ngân hàng là tài sản riêng của bà L, L1 không có tài sản gì. Vì vậy trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng thuộc về bà L. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị L2 trình bày:

Chị Vân là con của bà L. Tài sản thế chấp là của bà L tạo ra, chị Vân không có công sức đóng góp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M2, bà M3 và ông M4 thống nhất trình bày:

Quyền sử dụng đất ông M, bà M1 thế chấp cho Ngân hàng là tài sản của gia đình ông M gồm các thành viên trong hộ ông M. Nay đồng ý việc đề ông M và bà M1 trả cho Ngân hàng tiền nợ vay 1.000.000.000 đồng và Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thanh toán xong tiền và không đồng ý phát mãi tài sản chung của hộ gia đình ông M.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh O2, chị O3 trình bày:

Tài sản vợ O1 và bà O thế chấp Ngân hàng là tài sản chung của gia đình O1 gồm các thành viên trong hộ O1. Về tiền nợ thì O1, bà O có trách nhiệm trả cho Ngân hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình O1. Anh Hà và chị Hằng không đồng ý yêu cầu của Ngân hàng về phát mãi tài sản của gia đình O1. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, ông H3, bà H4, bà H5 và bà H6 trình bày:

Ông H2, ông H3, Lê Thị Kim Liên là con ruột; còn bà H4, bà H6 là con dâu và con rể của ông H và bà H1. Mặc dù, có tên trong sổ hộ khẩu, tuy nhiên những người này không còn sống chung với cha mẹ, toàn bộ tài sản thế chấp cho ngân hàng là tài sản của Ông H, bà H1. Mọi vấn đề liên quan đến tài sản thế chấp do Ông H, bà H1 quyết định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì những người này thống nhất với ý kiến của Ông H, bà H1, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông N2, bà N3, bà N1 trình bày:

Thống nhất trình bày của bà D về việc hiện tại căn nhà thế chấp cho ngân hàng, bà D đang cho gia đình bà N thuê nhưng không làm hợp đồng, chỉ nói miệng, tiền thuê hàng tháng được căn trừ vào tiền bà D còn nợ bà N. Đối với các yêu cầu của các đương sự khác trong vụ án bà N không có ý kiến gì. Đồng thời không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng thuê nhà bằng miệng giữa vợ chồng bà D với gia đình bà N.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1.

- Buộc bà D – Chủ doanh nghiệp tư nhân D1 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền còn nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 1800-LAV-200900057 ngày 26/02/2009 và khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201100621 ngày 18/5/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101049 ngày 25/8/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101192 ngày 15/9/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101329 ngày 13/10/2011 là 29.461.374.563 đồng, bao gồm các khoản: Tiền nợ gốc 11.360.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 21/10/2018 là 18.101.374.563 đồng, trong đó (tiền nợ lãi trong hạn 12.320.091.395 đồng, lãi quá hạn 5.781.283.168 đồng).

Kể từ ngày 22/10/2018 bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

- Trường hợp bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1800-LAV-200900057 ngày 26/02/2009 và khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201100621 ngày 18/5/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101049 ngày 25/8/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101192 ngày 15/9/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101329 ngày 13/10/2011 thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương xử lý tài sản thế chấp bao gồm:

+ Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 94/EIB-BD/TD-TC/10 được X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 18/08/2010, số công chứng 8416, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 18/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thành phố C, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất diện tích 763m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 10, tại thị xã C, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố C); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00815QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/5/2004 đứng tên ông G và bà D.

+ Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 144/EIB-BD/TD-TC/10 được X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 22/11/2010, số công chứng 12499, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 23/11/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương là

quyền sử dụng đất diện tích 164m², quyền sở hữu nhà ở thuộc thị xã F, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H4774 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2007 đứng tên bà K.

+ Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 87/EIB-BD/TD-TC/10 được X–tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 03/8/2010, số công chứng 7724, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 04/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất diện tích 35.380m², thuộc thửa số 87, tờ bản đồ 39, tại huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01621 QSDĐ/104/QĐ-UB/2000 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/3/2000 đứng tên ông M.

+ Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/EIB-BD/TD-TC/09 được Phòng Công chứng Y–tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 02/3/2009, số công chứng 1172, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đăng ký thế chấp ngày 02/03/2009 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất diện tích 34.962m², thuộc huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00564 QSDĐ/104/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/4/2001 đứng tên hộ ông bà H, cùng các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

+ Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 89/EIB-BD/TD-TC/10 được Văn Phòng Công chứng J, huyện J– tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 11/08/2010, số công chứng 4425, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 11/08/2010 tại Văn Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 514m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 35, tại huyện F (nay là huyện E), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01902 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2007 đứng tên bà L; quyền sử dụng đất diện tích 9.461m² thuộc thửa số 536, tờ bản đồ 25, tại huyện F (nay là huyện E), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01643 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2006 đứng tên bà L; quyền sử dụng đất diện tích 3.633m² thuộc thửa số 507, tờ bản đồ 25, tại huyện F (nay là huyện E), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01642 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2006 đứng tên bà L.

+ Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 45/EIB-BD/TD-TC/10 được Phòng Công chứng Y, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 14/05/2010, số công chứng 1710, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 14/5/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất diện tích 13.127m², thuộc thửa số 51, tờ bản đồ 31, tại huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00899 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/5/2001 đứng tên hộ ông (bà) O1.

- Đồng thời, Ngân hàng TMCP B có quyền xử lý các tài sản gắn liền với đất

để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán lại giá trị các tài sản có trên đất cho bà L, ông O1, ông M, ông H.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà P, bà Q và bà R về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông O1.

Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 14/02/2015 giữa ông O1 và bà Q, ngày 25/02/2015 giữa vợ chồng O1, bà O với bà P, ngày 02/8/2015 vợ chồng O1, bà O với bà R.

Buộc ông O1 và bà O phải trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận cho bà Q 320.000.000 đồng, bà R 90.000.000 đồng, bà P 90.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/10/2018, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông M, ông H, ông O1 nộp đơn yêu cầu kháng cáo.

Ngày 23/11/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 148/QĐ-KNPT-VKS-KDTM.

Nội dung kháng cáo, kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 24/10/2018 của của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương liên quan đến khoản vay của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vay lại của Doanh nghiệp và việc xử lý tài sản thế chấp .

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1, do ông G là người đại diện theo ủy quyền, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan M, H, O1 về việc chỉ buộc họ chịu trách nhiệm bằng tài sản của họ trong phạm vi số tiền đã vay lại từ D1 (bao gồm khoản nợ gốc và lãi suất phát sinh) theo giấy nhận nợ đã ký với ông G và trả trực tiếp cho Ngân hàng.

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

- + Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G và bà D do ông G là người đại diện theo ủy quyền: Thống nhất ý kiến của bị đơn. Đồng thời, xác định nếu Ngân hàng chấp nhận việc xử lý tài sản thế chấp theo đề nghị của bị đơn thì ông G sẽ từ bỏ quyền đòi nợ đã ký với các ông M, Ông H và O1.

- + Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông M, ông H, ông O1 đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chỉ xử lý tài sản thế chấp của ông M, ông H, ông O1 tương đương với số tiền đã vay lại từ ông G. Trường hợp yêu cầu này không được chấp nhận thì đề nghị hủy án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng như kháng nghị của Viện kiểm sát, ngoài ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ nhưng khi ký hợp

đồng thể chấp tại phòng công chứng không có đủ thành viên trong hộ, hợp đồng không ghi đầy đủ nội dung, không có giá trị pháp lý, việc hủy án về cấp sơ thẩm xét xử lại giúp cho người liên quan thực hiện quyền yêu cầu độc lập đối với hợp đồng thể chấp tài sản để bảo vệ quyền lợi của mình.

+ Ông M xác định những tài sản của ông M và vợ là bà M1 gắn liền với quyền sử dụng đất như sau: 01 nhà cấp 4, diện tích 108m²; 01 bếp diện tích 92m²; 01 nhà kho diện tích 24m²; 01 giếng khoan; mái che tôn diện tích 52.55m²; sân xi măng diện tích 52.55m²; 01 bàn thờ thiên; 02 cây vú sữa 08 năm tuổi; 14 cây xanh; 02 cây mít; 15 cây chuối; 400 bụi măng Mạnh Tông trồng năm 2018, 30 cây dầu trồng năm 2018; 700 cây cao su khoảng 15 năm tuổi; 01 phòng ngủ bằng vách tôn diện tích 24m².

+ Ông O1 xác định những tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của O1 và vợ là bà O như sau: Đối với cây trồng trên đất gia đình O1 đã phá bỏ toàn bộ, còn công trình trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận thì giữ nguyên hiện trạng bao gồm: 01 nhà cấp 4, diện tích 80m²; 01 sân xi măng diện tích 20m².

+ Ông H xác định mặc dù đã có đơn rút đơn yêu cầu kháng cáo tuy nhiên hiện nay Ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục xem xét yêu cầu kháng cáo, không rút đơn kháng cáo nữa. Đối với tài sản trên đất của hộ gia đình Ông H tại phiên tòa bà H1 xác định, sau khi bản án sơ thẩm tuyên hộ ông H có phá bỏ một số cây cao su và trồng mới thêm một số cây hiện có 800 cây cao su được trồng mới từ năm 2018, còn lại 300 cây được trồng từ năm 2006.

+ Đại diện Ngân hàng thống nhất với lời khai của các đương sự về việc xác định hiện trạng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tính đến ngày xét xử phúc thẩm vì có kiểm tra thực tế thường xuyên tài sản thế chấp nên xác định lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng, đề nghị Tòa án căn cứ sự thống nhất trên để giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bị đơn đã ký hợp đồng tín dụng với nguyên đơn, theo đó nguyên đơn đã giải ngân số tiền vay cho bị đơn nhiều lần. Quá trình vay bị đơn không thanh toán được khoản nợ đã được giải ngân theo 04 khế ước nhận nợ trong năm 2011, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả vốn và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ các hợp đồng thế chấp tài sản, ông M, ông H, ông O1 đã ký hợp đồng tại phòng công chứng, đồng ý dùng tài sản của mình để bảo đảm một phần khoản vay của D1 tương đương giá trị tài sản thế chấp. Do đó, trong trường hợp D1 không thanh toán được khoản nợ vay thì ông M, ông H, ông O1 phải có trách nhiệm thanh toán nợ và lãi phát sinh tương đương số nợ vay trên tài sản thế chấp. Việc những người liên quan kháng cáo

yêu cầu phát mãi tài sản để thanh toán cho Ngân hàng tương đương số tiền đã vay từ ông G (chồng bà D) là không có cơ sở chấp nhận. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát đã được làm rõ tại phiên tòa nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm. Về việc Tòa án cấp sơ thẩm khi tuyên án không xác định phạm vi bảo đảm của người thế chấp tài sản và liệt kê không đầy đủ các tài sản cần phát mãi để xử lý nợ đề nghị cấp phúc thẩm ghi nhận theo hợp đồng thế chấp và sự thống nhất của các đương sự tại phiên tòa. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của đương sự và một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, ông H, ông O1 và Kiểm sát viên phát biểu quan điểm; sau khi thảo luận, nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 24 tháng 10 năm 2018, Tòa án nhân dân thị xã A xét xử sơ thẩm vụ án và ban hành Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST. Ngày 25/10/2018, ông M, ông H, ông O1 nộp đơn kháng cáo. Ngày 23/11/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số 148/QĐ-KNPT-VKS-KDTM, kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát và kháng cáo của đương sự như sau:

[2.1] Ngày 23/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ bản án kinh doanh sơ thẩm với lý do bản án có vi phạm về thủ tục tố tụng trong quá trình điều tra và đánh giá chứng cứ, nội dung phần quyết định tuyên thiếu, không rõ ràng dẫn đến không thi hành được. Tuy nhiên, nội dung của quyết định kháng nghị chỉ liên quan đến xác định nghĩa vụ trả nợ của bị đơn và việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng, không kháng nghị đối với bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P, bà Q, bà R đối với ông O1.

[2.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông O1, ông M, ông H chỉ kháng cáo bản án sơ thẩm liên quan đến việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp. Đối với ông O1 không kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà P, bà Q và bà R đối với O1.

[2.3] Theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm như sau: “Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị”.

Như vậy, những nội dung không có kháng cáo, kháng nghị đồng thời các đương sự đều thống nhất trong toàn bộ quá trình tố tụng nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, cụ thể như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà P, bà Q và bà R về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông O1.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 14/02/2015 giữa ông O1 và bà Q, ngày 25/02/2015 giữa vợ chồng O1, bà O với bà P, ngày 02/8/2015 vợ chồng O1, bà O với bà R.

Buộc ông O1 và bà O phải trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận cho bà Q 320.000.000, bà R 90.000.000 đồng, bà P 90.000.000 đồng.

[3] Xét nội kháng cáo và kháng nghị như sau:

[3.1] Về việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ trả nợ:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất việc ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1800-LAV-200900057 ngày 26/02/2009 và các phụ lục hợp đồng ngày 06/3/2009, ngày 13/03/2009 ngày 23/4/2009, biên bản thỏa thuận về việc sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 26/01/2010 được ký kết giữa Ngân hàng B – Chi Nhánh Bình Dương với bà D - Chủ doanh nghiệp tư nhân D1 (sau đây viết tắt là Chủ doanh nghiệp), về hình thức và nội dung của hợp đồng và phụ lục hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã nhiều lần thực hiện thủ tục giải ngân cho Chủ doanh nghiệp, đồng thời doanh nghiệp cũng đã thanh toán cho ngân hàng các khoản nợ phát sinh trong khoảng thời gian từ khi ký hợp đồng thế chấp đến trước ngày 18/5/2011. Sau đó, Ngân hàng tiếp tục giải ngân cho bà D 04 khế ước nhận nợ, bao gồm: Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201100621 ngày 18/5/2011, số tiền vay 2.960.000.000 đồng; khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101049 ngày 25/8/2011, số tiền vay 4.700.000.000 đồng; khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101192 ngày 15/9/2011, số tiền vay 3.400.000.000 đồng; khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101329 ngày 13/10/2011, số tiền vay 300.000.000 đồng; Hai bên đều thống nhất về số tiền vay. Tuy nhiên, bà D chủ doanh nghiệp đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với 04 khế ước nhận nợ trên và đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ 04 khế ước nhận nợ theo yêu cầu của ngân hàng như sau: Tiền nợ gốc 11.360.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 21/10/2018 là 18.101.374.563 đồng, trong đó: Tiền nợ lãi trong hạn 12.320.091.395 đồng, lãi quá hạn 5.781.283.168 đồng, tổng cộng: 29.461.374.563 đồng.

Căn cứ các lời khai trong toàn bộ quá trình tố tụng bà D và chồng là ông G cùng thống nhất nội dung: Bà D với tư cách là chủ doanh nghiệp tư nhân nhưng không trực tiếp điều hành hoạt động của doanh nghiệp, bà D ký tên trên các thủ tục vay vốn còn người trực tiếp sử dụng tiền là ông G. Đối chiếu trình bày của các đương sự với quy định của Luật Doanh nghiệp thì chủ doanh nghiệp tư nhân phải tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp. Bà D với tư cách là chủ doanh nghiệp đã trực tiếp ký hợp đồng tín dụng và thực hiện thủ tục giải ngân thì chủ doanh nghiệp là người nhận giải ngân nên phải chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng toàn bộ số vốn đã vay. Đồng thời, theo quy định tại Điều 472 Bộ luật Dân sự thì số tiền vay trên là

tài sản thuộc sở hữu của bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1. Bà D không trực tiếp sử dụng mà để cho ông G sử dụng tiền của Doanh nghiệp là việc chủ sở hữu tự định đoạt tài sản của mình. Do đó, việc bà D để cho ông G trực tiếp thực hiện các giao dịch với Ngân hàng trên danh nghĩa của bà và sử dụng nguồn tiền bà đã vay thì vẫn không loại trừ trách nhiệm của bà D về việc phải thanh toán nợ vay.

Ông G thừa nhận số tiền của chủ doanh nghiệp sau khi vay Ngân hàng đã sử dụng vào các mục đích khác nhau là có sự vi phạm về mục đích sử dụng vốn vay. Tuy nhiên, vấn đề này không làm thay đổi bản chất về việc xác định nghĩa vụ trả nợ của bà D – chủ Doanh nghiệp tư nhân đối với Ngân hàng. Đồng thời trong toàn bộ quá trình tố tụng, bị đơn thừa nhận số nợ và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định người chịu trách nhiệm đối với khoản nợ là bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 là có căn cứ.

Đối với việc ông G sử dụng một phần tiền vay Ngân hàng cho ông O1, ông M, ông H vay lại đều được các bên đều thừa nhận, tại phiên tòa ông G là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định, việc các O1, ông M, Ông H đã mang tài sản cá nhân thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1, vì vậy nếu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp của họ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ông G sẽ từ bỏ quyền yêu cầu đòi nợ đối với họ, đồng thời đề nghị Tòa án chỉ xử lý tài sản thế chấp của họ trong phạm vi số tiền gốc thực tế vay của ông G và lãi phát sinh trên số tiền gốc đó. Xét đề nghị của ông G đối với việc từ chối quyền đòi nợ với điều kiện xử lý tài sản của bên thế chấp trong phạm vi số tiền gốc thực tế vay của ông G và lãi phát sinh trên số tiền gốc có liên quan đến quyền lợi của Ngân hàng và Ngân hàng không đồng ý nên Tòa án căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng thế chấp để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về việc ký các hợp đồng thế chấp:

Ngân hàng đã nhận tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà D – chủ doanh nghiệp tư nhân D1 theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết sau đây :

1. Hợp đồng thế chấp tài sản số 94/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 18/8/2010 ký với ông G và bà D.
2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 144/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 22/11/2010 ký với bà K và ông K1.
3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 87/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 03/8/2010 ký với ông M.
4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/EIB-BD/TD-TC/09 ngày 02/3/2009 ký với hộ ông bà H.
5. Hợp đồng thế chấp tài sản số 89/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 11/08/2010, ký với bà L.
6. Hợp đồng thế chấp tài sản số 45/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 14/05/2010 ký với ông O1 và bà O.

Ông O1, ông M, ông H kháng cáo cho rằng khi ký hợp đồng thế chấp đã không đọc kỹ hợp đồng dẫn đến nghĩa vụ bảo đảm lớn hơn khoản tiền vay lại của ông G. Xét kháng cáo với nội dung của các hợp đồng thế chấp thể hiện số tiền bảo đảm cho khoản vay của Doanh nghiệp bằng tối đa giá trị tài sản thế chấp và đều lớn hơn số tiền vay lại từ ông G. Sự việc này, ông O1, ông M, ông H và bà L đã nộp đơn tố cáo tại Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Bình Dương cho rằng giữa ông G và các cán bộ Ngân hàng có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên yêu cầu khởi tố vụ án. Cơ quan cảnh sát điều tra đã tiến hành xác minh đơn và ban hành các quyết định không khởi tố vụ án, nội dung này đã được cơ quan điều tra làm rõ theo thẩm quyền nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được việc ký hợp đồng thế chấp là do bị lừa dối, ép buộc, các đương sự thừa nhận chữ ký tại các hợp đồng thế chấp nên những người ký hợp đồng phải chịu trách nhiệm đối hành vi của mình.

Về nội dung: Các thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định pháp luật.

Về hình thức: Các hợp đồng thế chấp trên đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ.

Do đó, đủ căn cứ xác định toàn bộ hợp đồng thế chấp nêu trên đủ điều kiện phát sinh hiệu lực thi hành.

[3.3] Tuy nhiên, khi xem xét xử lý tài sản thế chấp sẽ căn cứ theo thỏa thuận tại từng hợp đồng và ý kiến của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

[3.3.1] Hợp đồng thế chấp tài sản số 94/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 18/8/2010 ký với ông G và bà D. Ông G với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bà D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, còn có các tài sản khác do bà D và ông G đầu tư trên đất nhưng không thế chấp thì ông G và bà D tự nguyện phát mãi để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tự nguyện ưu tiên xử lý trước đối với toàn bộ tài sản được xác định nêu trên của vợ chồng ông G và Hồng để thanh toán nợ, nếu giá trị của tài sản không đủ thì mới tiếp tục xử lý tài sản thế chấp của những người khác. Sau khi xử lý toàn bộ tài sản thế chấp vẫn không đủ để thanh toán nợ thì ông G và bà D liên đới chịu trách nhiệm đối với số nợ còn lại. Xét đây là sự tự nguyện của người có nghĩa vụ và không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự khác nên Tòa án ghi nhận tự nguyện của đương sự.

[3.3.2] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 45/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 14/05/2010 ký giữa Ngân hàng với ông O1, bà O và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 87/EIB-BD/TD-TC/10 ngày 03/8/2010 ký giữa Ngân hàng với ông M, thấy rằng: Theo phân tích tại mục [3.2] thì hợp đồng thế chấp đã phát

sinh hiệu lực, về nội dung của các hợp đồng thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng liên quan đến hợp đồng tín dụng và các phụ lục thuộc phạm vi thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng thế chấp.

Đến nay, việc xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp vẫn nằm trong phạm vi bảo đảm nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp là đúng quy định pháp luật và ý chí của các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định phạm vi nghĩa vụ bảo đảm tối đa của các chủ sở hữu tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp là có thiếu sót. Mặt khác, nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản của O1 và ông M theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng thế chấp được xác định là các nghĩa vụ trả nợ vay (gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí khác) và tại Điều 3 hợp đồng thế chấp xác định tài sản thế chấp được dùng để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ của bên vay (Chủ doanh nghiệp) tại bên B (Ngân hàng) với số tiền cụ thể tương đương toàn bộ giá trị tài sản thế chấp. Do đó, phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp phải thanh toán cho khoản nợ của bà D bao gồm: Gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí khác tối đa bằng giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp. Theo đó, phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản của O1 có giá trị 1.504.000.000 đồng và phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản của ông M có giá trị 2.944.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của O1 và ông M là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3.3.3] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/EIB-BD/TD-TC/09 ngày 02/3/2009 ký giữa Ngân hàng với hộ ông bà H, về phạm vi bảo đảm khác với các hợp đồng thế chấp nêu trên, theo đó tại Điều 1 của hợp đồng thỏa thuận: Bên A (Ông H) đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay của Doanh nghiệp tư nhân D1 theo Hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV 200900057, thời hạn thế chấp tính từ ngày ký hợp thế chấp đến khi Ông H hoặc Doanh nghiệp trả hết nợ vay. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, giữa Ngân hàng và bà D – Chủ doanh nghiệp tiếp tục ký kết các phụ lục hợp đồng, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng nhưng không có sự tham gia của Ông H. Như vậy, phạm vi bảo đảm bằng tài sản của Ông H chỉ được xác định theo nội dung hợp đồng tín dụng, không bao gồm các phụ lục của hợp đồng.

Xét Hợp đồng tín dụng số 1800 – LAV 200900057 ngày 26/02/2009 quy định thời hạn cho vay tại Điều 3 của hợp đồng là 12 tháng và thời hạn của hợp đồng tín dụng được xác định cho đến khi bên vay trả hết nợ vay phát sinh từ hợp đồng này. Theo đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ và trình bày của nguyên đơn thì các khoản vay theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng ngày 26/02/2009 đến trước ngày 18/5/2011 đã được giải ngân và chủ doanh nghiệp đã trả toàn bộ nợ vay. Đồng thời, số tiền Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Doanh nghiệp trả nợ được xác định theo các khế ước nhận nợ được giải ngân sau khi hai bên ký phụ lục hợp đồng. Từ đó, đủ căn cứ xác định số tiền Ngân hàng giải ngân và yêu cầu đòi nợ sau khi ký phụ lục hợp đồng là nằm ngoài phạm vi bảo đảm theo hợp đồng thế chấp ký giữa Ông H với Ngân hàng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp của Ông H là không có căn cứ

chấp nhận.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát đối với nội dung của phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp có nhiều thiếu sót, chưa đầy đủ, chưa rõ ràng là có cơ sở, bởi lẽ:

Tài sản thế chấp của bà D, ông G theo hợp đồng thế chấp gồm quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng chỉ tuyên phát mãi quyền sử dụng đất, không tuyên phát mãi quyền sở hữu nhà, không mô tả tài sản thế chấp là có thiếu sót.

Việc xử lý tài sản thế chấp của các cá nhân khác Tòa án cấp sơ thẩm không xác định phạm vi nghĩa vụ bảo đảm mà chủ tài sản thế chấp phải chịu trong khoản nợ của bị đơn là có sai sót, không phù hợp với nội dung mà hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp làm thiệt hại quyền lợi của người có tài sản thế chấp. Do đó, trên cơ sở kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, hội đồng xét xử sẽ xem xét lại phạm vi bảo đảm đối với tài sản thế chấp của ông K1, bà K và bà L đối với khoản nợ mà chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 đã vay tại Ngân hàng tương tự với việc xử lý tài sản thế chấp của hộ O1 và hộ ông M theo như phân tích tại mục [3.3.2].

Ngoài ra, để xử lý các tài sản khác gắn liền với tài sản thế chấp của những người liên quan, tại mục 1 phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có tuyên: *“Khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì ngân hàng có trách nhiệm thanh toán lại giá trị các tài sản có trên đất cho bà L, ông O1, ông M, ông H”*. Nhưng không tuyên hoàn trả tài sản không thế chấp của ông K1, bà K là có sai sót. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tuyên rõ các tài sản có trên đất là những loại tài sản nào sẽ gây khó khăn khi thi hành án. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng tài sản thế chấp được lập thành biên bản và tại Tòa án cấp phúc thẩm người có tài sản thế chấp của các hộ Ông H, ông M và O1 thừa nhận có sự thay đổi hiện trạng tài sản sau khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, đồng thời nguyên đơn cũng thống nhất đối với tài sản trên đất của hộ các Ông H, ông M và O1, thống nhất hiện trạng tài sản của bà D, ông G, bà L, ông K1 và bà K theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể:

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2018 các tài sản có trên đất ông G và bà D thế chấp gồm: 01 căn nhà cấp 3 diện tích 276.4m²; 01 bàn thờ thiên; 02 cây mai chiếu thủy 08 năm tuổi; 01 cây mai tứ quý 08 năm tuổi. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định hiện trạng tài sản giữ nguyên.

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2018 đối với tài sản của ông K1 và bà K xác định các tài sản có trên đất của ông K1 và K thế chấp gồm: 01 nhà cấp 3, diện tích 214.24m²; 01 mái che tôn diện tích 35m²; 01 cổng sắt; 01 hàng rào sắt; 01 hồ nuôi cá; 01 sân có lát gạch diện tích 35m².

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2018 những tài sản sản có trên đất của bà L nhưng không thế chấp được xác định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ gồm: 01 nhà cấp 4, diện tích 132m²; 01 bếp diện tích 56m²; 01

chuồng nuôi gà + nuôi cút diện tích 40m²; tường rào; cổng sắt; trụ cổng; bể cá diện tích 6m²; 01 cây trứng cá 05 năm tuổi; 01 cây khế 05 năm tuổi; 164 cây cao su trồng từ năm 2010; 01 cây mít 05 năm tuổi; 01 cây hoa sứ 10 năm tuổi.

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2018 các tài sản có trên đất ông M thế chấp gồm: 01 nhà cấp 4, diện tích 108m²; 01 bếp diện tích 92m²; 01 nhà kho diện tích 24m²; 01 giếng khoan; mái che tôn diện tích 52.55m²; sân xi măng diện tích 52.55m²; 01 bàn thờ thiên; 02 cây vú sữa 08 năm tuổi; 14 cây xanh; 02 cây mít; 15 cây chuối; 700 cây cao su khoảng 15 năm tuổi; 01 phòng ngủ bằng vách tôn diện tích 24m²; sau đó, ông M và bà M1 có trồng thêm 400 bụi măng Mạnh Tông trồng năm 2018, 30 cây dầu trồng năm 2018; 700 cây cao su khoảng 15 năm tuổi (trồng từ năm 2003).

- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2018 các tài sản có trên đất của ông O1 và O thế chấp gồm: 01 nhà cấp 4, diện tích 80m²; 01 sân xi măng diện tích 20m²; một số cây cao su khoảng 8-9 năm tuổi, không xác định được số lượng cây do O1 và bà O vắng mặt tại buổi thẩm định. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông O1 xác định những tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của O1 và vợ là bà O thì cây trồng trên đất gia đình O1 đã phá bỏ toàn bộ, còn công trình trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận thì giữ nguyên hiện trạng.

Tại cấp phúc thẩm các đương sự có mặt tại phiên tòa đã thống nhất hiện trạng tài sản gắn liền với diện tích đất thế chấp, đối với tài sản của đương sự vắng mặt đã được điều tra làm rõ. Những nội dung các đương sự thống nhất là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ sự thống nhất của các đương sự Tòa án ghi nhận làm căn cứ xử lý tài sản thế chấp.

Như vậy, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm mặc dù có thiếu sót nhưng có điều tra làm rõ nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào kết quả điều tra của Tòa án cấp sơ thẩm, tài liệu chứng cứ tại hồ sơ và sự thừa nhận thống nhất của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm khắc phục được những thiếu sót trên, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[5] Từ những nhận định nêu trên xét thấy, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H có cơ sở chấp nhận. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và kháng cáo của ông O1, ông M là có cơ sở chấp nhận một phần, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu;

[7] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 35, 39, 44, 92, 147, 228, 271, 273, 293, Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 342, 343, 355 và 472 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 357 và khoản 2 Điều 468, Điều 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng 2010;
- Án lệ số 08/2016/AL được Công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Án lệ số 11/2017/AL được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Pháp lệnh Án phí và lệ phí Tòa án;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Những phần quyết định tại Bản án sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành, như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà P, bà Q và bà R về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông O1.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 14/02/2015 giữa ông O1 và bà Q, ngày 25/02/2015 giữa vợ chồng O1, bà O với bà P, ngày 02/8/2015 vợ chồng O1, bà O với bà R.

Buộc ông O1 và bà O phải trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận cho bà Q 320.000.000 đồng, bà R 90.000.000 đồng, bà P 90.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Giữ một phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1.

- Buộc bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền còn nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1800-LAV-200900057 ngày 26/02/2009 và khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201100621 ngày 18/5/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101049 ngày 25/8/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101192 ngày 15/9/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101329 ngày 13/10/2011 là 29.461.374.563 đồng; bao gồm các khoản: Tiền nợ gốc 11.360.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 21/10/2018 là 18.101.374.563 đồng, trong đó (tiền nợ lãi trong hạn 12.320.091.395 đồng, lãi quá hạn 5.781.283.168 đồng).

Kể từ ngày 22/10/2018 bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

3. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, một phần kháng cáo của ông O1 và ông M. Chấp nhận kháng cáo của ông H. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 và ông G, sửa Bản án sơ thẩm số 22/2018/KDTM-ST ngày 24/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A về phần xử lý tài sản thế chấp như sau:

3.1. Trường hợp bà D – Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1800-LAV-200900057 ngày 26/02/2009 và Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201100621 ngày 18/5/2011, Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101049 ngày 25/8/2011, khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101192 ngày 15/9/2011, Khế ước nhận nợ số 1800-LDS-201101329 ngày 13/10/2011 thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương xử lý tài sản thế chấp như sau:

3.1.1. Ưu tiên xử lý trước tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 94/EIB-BD/TD-TC/10 được X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 18/08/2010, số công chứng 8416, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 18/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thành phố C, tỉnh Bình Dương và các tài khác gắn liền với tài sản thế chấp sau đây:

- Quyền sử dụng đất diện tích 763m² thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 10, tại thị xã C, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố C) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00815QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/5/2004 đứng tên ông G và bà D.

- Quyền sở hữu nhà ở cấp 03, 02 tầng, diện tích sàn 276,4m² tại thị xã C, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố C) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 429/GCN/2009 do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2009 đứng tên bà D.

- Các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp: 01 bàn thờ thiên; 02 cây mai chiếu thủy 08 năm tuổi; 01 cây mai tứ quý 08 năm tuổi.

3.1.2. Trường hợp sau khi xử lý toàn bộ tài sản xác định tại mục 2.1.1 của vợ chồng ông G và bà D mà không đủ thanh toán nợ thì xử lý tài sản thế chấp của những người sau đây, cụ thể:

3.1.2a. Xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 144/EIB-BD/TD-TC/10 được X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 22/11/2010, số

công chứng 12499, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 23/11/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương, bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất diện tích 164m², thuộc huyện F (nay là thị xã F), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H4774 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2007 đứng tên bà K.

- + Quyền sở hữu nhà ở cấp 03, 03 tầng, diện tích sàn 214,24m² tại thị trấn Mỹ Phước, huyện F (nay là thị xã F), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 23/25/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện F, (nay là thị xã F) tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2007 đứng tên bà K.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí khác với mức tối đa là 3.717.000.000 đồng. Trường hợp sau khi phát mãi, tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền trên thì ông K1 và bà K được nhận lại giá trị vượt quá nghĩa vụ bảo đảm.

Những tài sản được phát mãi đồng thời với tài sản thế chấp và hoàn trả giá trị cho bà K và ông K1 như sau: 01 mái che tôn diện tích 35m²; 01 cổng sắt; 01 hàng rào sắt; 01 hồ nuôi cá; 01 sân có lát gạch diện tích 35m².

3.1.2b. Xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 89/EIB-BD/TD-TC/10 được Văn Phòng Công chứng J, huyện J– tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 11/08/2010, số công chứng 4425, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 11/08/2010 tại Văn phòng Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện F, tỉnh Bình Dương, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 514m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 35, tại huyện F (nay thuộc huyện E), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01902 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/3/2007 đứng tên bà L;

- Quyền sử dụng đất diện tích 9.461m² thuộc thửa số 536, tờ bản đồ 25, tại huyện F (nay thuộc huyện E), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01643 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2006 đứng tên bà L;

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.633m² thuộc thửa số 507, tờ bản đồ 25, tại huyện F (nay thuộc huyện E), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01642 do Ủy ban nhân dân huyện F, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2006 đứng tên bà L.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí khác với mức tối đa là 1.469.000.000 đồng. Trường hợp sau khi phát mãi, tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền trên thì bà L được nhận lại giá trị vượt quá nghĩa vụ bảo đảm.

Những tài sản được phát mãi đồng thời với tài sản thế chấp và hoàn trả giá trị cho bà L như sau: 01 nhà cấp 4, diện tích 132m²; 01 bếp diện tích 56m²; 01 chuồng nuôi gà + nuôi cút diện tích 40m²; tường rào; cổng sắt; trụ cổng; bể

cá diện tích 6m²; 01 cây trứng cá 05 năm tuổi; 01 cây khế 05 năm tuổi; 164 cây cao su trồng từ năm 2010; 01 cây mít 05 năm tuổi; 01 cây hoa sứ 10 năm tuổi.

3.1.2c. Xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 87/EIB-BD/TD-TC/10 được X – tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 03/8/2010, số công chứng 7724, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 04/08/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương:

Quyền sử dụng đất diện tích 35.380m², thuộc thửa số 87, tờ bản đồ 39, tại huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01621/QSDĐ/104/QĐ-UB/2000 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/3/2000 đứng tên ông M.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí khác với mức tối đa là 2.944.000.000 đồng. Trường hợp sau khi phát mãi, tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền trên thì ông M và bà M1 được nhận lại giá trị vượt quá nghĩa vụ bảo đảm.

Những tài sản được phát mãi đồng thời với tài sản thế chấp và hoàn trả giá trị cho ông M và bà M1 như sau: 01 nhà cấp 4, diện tích 108m²; 01 bếp diện tích 92m²; 01 nhà kho diện tích 24m²; 01 giếng khoan; mái che tôn diện tích 52.55m²; sân xi măng diện tích 52.55m²; 01 bàn thờ thiên; 02 cây vú sữa 08 năm tuổi; 14 cây xanh; 02 cây mít; 15 cây chuối; 400 bụi măng Mạnh Tông trồng năm 2018, 30 cây dầu trồng năm 2018. 700 cây cao su khoảng 15 năm tuổi; 01 phòng ngủ bằng vách tôn diện tích 24m².

3.1.2d. Xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 45/EIB-BD/TD-TC/10 được Phòng Công chứng Y, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 14/5/2010, số công chứng 1710, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 14/5/2010 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất diện tích 13.127m², thuộc thửa số 51, tờ bản đồ 31, tại , huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00899/QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/5/2001 đứng tên hộ ông O1.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi phạt và các chi phí khác với mức tối đa là 1.504.000.000 đồng. Trường hợp sau khi phát mãi, tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền trên thì ông O1 và bà O được nhận lại giá trị vượt quá nghĩa vụ bảo đảm.

Những tài sản được phát mãi đồng thời với tài sản thế chấp và hoàn trả giá trị cho hộ của ông O1 và bà O như sau: 01 nhà cấp 4, diện tích 80m²; 01 sân xi măng diện tích 20m².

Việc xử lý toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên do cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác định giá trị và hiện trạng tài sản thực tế tại thời điểm phát mãi theo quy định pháp luật.

3.2. Trường hợp sau khi xử lý toàn bộ tài sản thế chấp được xác định nêu trên vẫn không đủ để thanh toán nợ thì ông G và bà D có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm đối với số nợ còn lại của bà D - Chủ Doanh nghiệp tư nhân D1 tại Ngân hàng TMCP B.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về việc xử lý tài sản thế chấp của ông H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/EIB-BD/TD-TC/09 được Phòng Công chứng Y-tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 02/3/2009, số công chứng 1172, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đăng ký thế chấp ngày 02/03/2009 tại Phòng đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất huyện I, tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất diện tích 34.962m², thuộc huyện I, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00564 QSDĐ/104/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/4/2001.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 11.000.000 đồng, được khấu trừ xong vào tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện E và Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1. Bà D – Chủ doanh nghiệp tư nhân D1 phải chịu 137.461.374 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 60.089.000 đồng tiền án ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 01150 ngày 14/3/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã F, tỉnh Bình Dương.

5.3. Ông O1 và bà Vũ Thị Khương phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà P, bà R và bà Q mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0019237, 0019239 và 0019240 cùng ngày 12/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương.

6. Án phí phúc thẩm: Ông O1, ông H và ông M không phải chịu, hoàn trả mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0020335, 0020336, 0020337 cùng ngày 25/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;

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

- TAND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A và F;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa KT, HSVA.

Trần Thị Nhân

.