

Bản án số: **472/2018/KDTM-PT**

Ngày: 11/5/2018

V/v “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Ngọc Anh

Ông Ngô Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Phượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh Thanh Hải – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27/4 và 11/5/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2017/TLPT-KDTM ngày 03/11/2017 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án sơ thẩm số 69/2017/KDTM-ST ngày 04/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1132/2018/QĐ-PT ngày 15/3/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2167/2018/QĐ-PT ngày 09/4/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2907/2018/QĐ-PT ngày 27/4/2018, giữa:

- Nguyên đơn: Quỹ T.

Trụ sở: Số 5 Đường số 32, KP.1, phường TQ, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Tr- Chuyên viên pháp lý; Trú tại: 149/5 CL, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền số 390/UQ-TQD ngày 14/12/2017.

- Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị Tr1.

Địa chỉ: 630 ấp BTh, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hữu Thiên A; Trú tại: C11.09 Lô C, chung cư TM, phường TP, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy ủy quyền số công chứng 00024035 ngày 08/12/2017 tại Văn phòng công chứng Tân Thuận.

2. Ông Phan Văn Q.

Địa chỉ: 437 ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy C; Địa chỉ: 572/2 QMB, Tổ 2, KP.6, phường HP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy ủy quyền số công chứng 017472 ngày 04/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé.

3. Bà Trần Thị S1.

4. Bà Phan Thị Hương M1,

5. Bà Phan Thị Hồng N1,

6. Bà Phan Thị Kim T2,

7. Ông Phan Thanh T3.

Cùng địa chỉ: 437 ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các ông bà Mai, Nhung, Thanh, Tuấn cùng người đại diện: Ông Phan Văn Q và bà Trần Thị S1 theo giấy ủy quyền số 486 ngày 19/9/2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Thanh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Thanh L1,

2. Bà Phan Thị Kim P,

3. Bà Phan Thị Kim N1,

4. Ông Phan Minh T4,

5. Ông Phan Thanh T4.

Cùng địa chỉ: 437 ấp BM, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng người đại diện: Ông Phan Văn Q và bà Trần Thị S1, theo Giấy ủy quyền số 486 ngày 19/9/2016 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Thanh;

6. Ông Đoàn Văn C2,

7. Bà Lê Thị T5.

Cùng địa chỉ: 291 ấp Bình Ph, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng người đại diện: Ông Tô Việt Y,

Theo văn bản ủy quyền số 339/UQ-TQD ngày 16/9/2013.

8. Bà Phùng Thị Đ có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Ông Phạm Văn M

Địa chỉ: 82 ấp Bình Ph, xã BK, Huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh,

- Ông Phạm Văn C3

Địa chỉ: 563 ấp Bình Ph, xã BK, Huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh,

- Ông Phạm Văn Ú

- Bà Hồ Thị T6

- Ông Phạm Hồ T7

- Trẻ Phạm Thị Thúy K2- sinh 1999 (ông Phạm Văn Ú giám hộ),

- Ông Phạm Hồ S3,

- Bà Nguyễn Trọng T8,

- Trẻ Phạm Nguyễn Thành Đ3- sinh 2010.

- Trẻ Phạm Nguyễn N3- sinh 2014.

(Trẻ Đạt, Ý do ông Sang, bà Tuyền giám hộ).

- Bà Phạm Thị T9

- Trẻ Đỗ Thị Ngọc P- sinh 2000 (do bà Trầu giám hộ).

Cùng địa chỉ: số 10 ấp Bình Ph, xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh;

9. Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 25/5 HV, Phường B1, Q. TB, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H1-Chuyên viên;

Giấy ủy quyền số 404/UQ-CC4 ngày 21/12/2017.

10. Văn phòng SG.

Trụ sở: số 136 NTB, Phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo:

* Bị đơn ông Phan Văn Q có đơn kháng cáo đề ngày 18/8/2017.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng B1 có đơn kháng cáo ngày 23/01/2018.

Ông Nguyễn Thành Tr, ông Nguyễn Huy C, ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Nguyễn Thị Thu H1 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

- Đại diện nguyên đơn trình bày:

Quỹ T có nhận thế chấp tài sản và cho vay kinh doanh dịch vụ cầm đồ đối với khách hàng Bà Phạm Thị Tr1 theo 02 hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011, giữa Quỹ T (Bên cho vay), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay), bà Trần Thị S1- ông Phan Văn Q (Bên thế chấp), và Nguyễn Thị Thanh Y (người thừa kế vốn vay); Phụ lục hợp đồng (Phần theo dõi nhận tiền vay và trả nợ) bà Tr1 ký nhận tiền ngày 09/01/2012; Văn bản thỏa thuận trả nợ vay ngày 10/01/2012 (bổ sung sửa đổi Điều 2 của hợp đồng về hình thức trả nợ và lãi phạt) ký giữa Quỹ T (Bên cho vay), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay) và Nguyễn Thị Thanh Y (người thừa kế vốn vay). Theo đó:

+ Số tiền vay: 700.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 23/12/2011; lãi suất cho vay 1.85%, có điều chỉnh theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Ngân hàng Nhà nước, lãi suất quá hạn: 1,5 lần lãi suất cho vay (Điều 2 của hợp đồng). Bà Tr1 đã trả lãi 03 kỳ, gồm: ngày 10/01/2012 thanh toán số tiền 13.382.000 đồng, ngày 13/4/2012 thanh toán số tiền 25.900.000 đồng, ngày 28/6/2012 thanh toán số tiền 38.582.000 đồng thì ngưng.

*Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011, giữa Quỹ T (Bên cho vay, nhận thế chấp), bà Trần Thị S1 và ông Phan Văn Q (Bên thế chấp), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay); Số công chứng: 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày

23/12/2011, tại Văn phòng SG. Chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo số đăng ký 000038 ngày 20/02/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh; bà S1 và ông Q được ủy quyền "...thế chấp đối với các thửa đất...để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ 3..." của 04 thành viên trong hộ, gồm: Phan Thị Hương M1, Phan Thị Hồng N1, Phan Thị Kim T2, Phan Thanh T3 (Phan Thanh T4 sinh ngày 19/02/1999, dưới 15 tuổi) tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 025983, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó:

+ Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng (4.800 m²) đất các thửa số 75 (224,00 m² đất gò), thửa số 79 (3776,00 m² đất lúa), thửa số 79-1 (800,00 m² đất lúa). Tờ bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Trần Thị S1.

Phạm vi bảo đảm (Điều 3 của hợp đồng): bao gồm nợ gốc, lãi và khoản khác của Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011; "bên B (ông Q và bà S1) cam kết trả thay bên C (bà Tr1)..." Điều 9: bổ sung tài sản thế chấp).

2. *Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012, giữa Quỹ T (Bên cho vay), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay), và Nguyễn Thị Thanh Y (người thừa kế vốn vay); Phụ lục hợp đồng (Phần theo dõi nhận tiền vay và trả nợ) bà Tr1 ký nhận tiền ngày 06/7/2012; Văn bản thỏa thuận trả nợ vay ngày 10/01/2012 (bổ sung sửa đổi Điều 2 về hình thức trả nợ và lãi phạt) giữa Quỹ T (Bên cho vay), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay) và Nguyễn Thị Thanh Y (người thừa kế vốn vay), theo đó:

+ Số tiền vay 600.000.000 đồng. Còn nợ gốc: 330.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 06/7/2012. Lãi suất cho vay 1.7%, có điều chỉnh theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Ngân hàng Nhà nước. Lãi suất quá hạn: 1,5 lần lãi suất cho vay (Điều 2 của hợp đồng). Bà Tr1 trả lãi kỳ đầu tiên ngày 07/7/2012 số tiền 10.200.000 đồng thì ngưng.

*Hợp đồng thế chấp số 1-00878-1/HĐTC ngày 05/7/2012, giữa Quỹ T (Bên nhận thế chấp), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên thế chấp). Số công chứng: 025364, Quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2012 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo số 000155 ngày 06/7/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Tr1 được ủy quyền "... toàn quyền...thế chấp đối với các thửa đất..." của toàn bộ (05) thành viên hộ bà Điều, gồm: bà Phùng Thị Đ, Phạm Hồ T7, Hồ Thị T6, Phạm Hồ S3, Phạm Văn Ú (trừ trẻ Phạm Thị Thúy K2- sinh 1999 do ông Út giám hộ) tại Hợp đồng ủy quyền số 001200; và bà Tr1 cũng được ủy quyền của ông Đoàn Văn C2, bà Lê Thị T5 tại Hợp đồng ủy quyền số 001199 cùng ngày 04/7/2012 thực hiện bởi Công chứng viên Trần Sơn thuộc Văn phòng Công chứng CG, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó:

+ Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thửa số 328 (242,34 m² đất trồng cây hàng năm khác), tờ bản đồ số 27 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí

Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07113 ngày 12/5/2008 do Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đoàn Văn C2. Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012. Bà T5 và ông C2 đã trả nợ thay bà Tr1 270.000.000 đồng (tại Thông báo nợ ngày 04/8/2017) nên Quỹ T đã giải chấp hoàn trả toàn bộ hồ sơ tài sản thế chấp này;

+ Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thửa số 626 và 627 (100,96 m² đất ở tại nông thôn); thửa số 90 (thửa mới là 660), 92, 624 và 625 (117,76 m² đất trồng cây); tờ bản đồ 11 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07226 ngày 16/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Phùng Thị Đ. Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012.

Ngày 08/7/2013 bà Tr1 ký thỏa thuận lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở của Quỹ T để giải quyết tranh chấp. Đến hạn bà Tr1 không trả nợ gốc và lãi theo quy định, vi phạm hợp đồng tín dụng.

Nguyên đơn tại Đơn khởi kiện số 340/KK-QTD ngày 16/9/2013, Đơn thay đổi bổ sung một phần nội dung yêu cầu khởi kiện số 315/KK-QTD ngày 20/9/2014 (về việc bổ sung thêm bị đơn gồm: Ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, Phan Thị Hương M1, Phan Thị Kim T2, Phan Thị Hồng N1, Phan Thanh T3), và tại Phiên tòa sơ thẩm, yêu cầu như sau:

1. Về nợ: - Buộc Bà Phạm Thị Tr1 trả nợ cho Quỹ T theo Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012, nợ tính đến ngày 04/8/2017, gồm: Nợ gốc: 330.000.000 đồng. Nợ lãi: 710.952.000 đồng, trong đó lãi trong hạn 100.530.000 đồng, lãi quá hạn 610.422.000 đồng. Tổng cộng: 1.040.952.000 đồng (1);

- Buộc Bà Phạm Thị Tr1, cùng trách nhiệm liên đới của: ông Phan Văn Q, Trần Thị S1, Phan Thị Hương M1, Phan Thị Kim T2, Phan Thị Hồng N1, Phan Thanh T3 trả nợ cho Quỹ T theo Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011, nợ tính đến ngày 04/8/2017, gồm: Nợ gốc: 700.000.000 đồng. Nợ lãi: 918.165.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 68.785.000 đồng, lãi quá hạn 849.380.000 đồng). Tổng cộng: 1.618.165.000 đồng (2). Tổng cộng (1) + (2): 2.659.117.000 đồng. Lãi tiếp tục tính trên nợ gốc còn phải trả kể từ ngày 05/8/2017 đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn của hợp đồng tín dụng.

2. Về thế chấp:

2.1. Rút yêu cầu giải quyết phần tài sản thế chấp của ông Đoàn Văn C2 và bà Lê Thị T5.

2.2. Trường hợp bà Tr1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Quỹ T được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của hộ bà S1 và hộ bà Điều nêu trên để trả nợ.

Quỹ T không đồng ý vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền Số công chứng 025983, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh; và Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011; Số công chứng: 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 23/12/2011 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn. Lý do: các hợp đồng được công chứng và đăng ký theo đúng quy định của pháp luật; Cũng không đồng ý hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Lý do: các bên chưa hoàn thành nghĩa vụ có liên quan đến ủy quyền.

Quỹ T có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề ngày 11/01/2016: Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản của bà Tr1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00554 ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho hộ Bà Phạm Thị Tr1.

- Bị đơn:

Bị đơn Bà Phạm Thị Tr1 (1965), trình bày: (ngày 17/12/2015 lấy khai tại nhà có công an xã): Để kinh doanh dịch vụ cầm đồ, bà Tr1 có thế chấp tài sản và vay vốn của Quỹ T tại Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011: Số tiền vay: 700.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012: Số tiền vay 600.000.000 đồng, còn nợ gốc 330.000.000 đồng, và nợ tiền lãi như nguyên đơn trình bày.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất của hộ bà Phùng Thị Đ, của ông Đoàn Văn C2 và bà Lê Thị T5 nêu trên, bà Tr1 được các chủ đất ủy quyền thế chấp để bảo đảm khoản vay 600.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012; Quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị S1 bảo đảm khoản vay 700.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011.

Bà Tr1 yêu cầu: Bà Tr1 sẽ trả nợ dần làm 04 đợt toàn bộ nợ. Trong đó, vợ chồng bà Trần Thị S1- ông Phan Văn Q và các con, gồm: Phan Thị Hương M1 (1982), Phan Thị Hồng N1 (1985), Phan Thanh T3 (1990), Phan Thị Kim T2 (1992) liên đới trả khoản nợ 700.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011.

Đồng bị đơn thành viên hộ bà S1 gồm: Ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Hồng N1, bà Phan Thị Kim T2, ông Phan Thanh T3; và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là những thành viên còn lại hộ bà S1) gồm: ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, ông Phan Minh T4, Phan Thanh T4 (19/02/1999) tất cả cùng ký Đơn phản tố ngày 02/6/2016, đồng thời cùng ủy quyền đại diện cho ông Phan Văn Q và bà Trần Thị S1, trình bày:

Quyền sử dụng (4.800 m²) đất các thửa số 75 (224,00 m² đất gò), thửa số 79 (3776 m² đất lúa), thửa số 79-1 (800 m² đất lúa); tờ bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành

phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Trần Thị S1. Đất này có quy định thời hạn sử dụng đến tháng 9/2014, hiện tại trên đất không có công trình xây dựng, không có cây trồng, việc thế chấp đến nay là vượt quá thời hạn quy định.

Việc ủy quyền: Ngày 21/6/2011, tại Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh: Bà S1 và ông Q (Bên được ủy quyền) với bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Hồng N1, bà Phan Thị Kim T2, ông Phan Thanh T3 (Bên ủy quyền) đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 025983, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011. Nội dung ủy quyền "...thế chấp đối với các thửa đất...để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ 3..." theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003.

Chúng tôi nghe lời cha mẹ là ông Q - bà S1 ra công chứng ký ủy quyền sẵn để vay vốn, và cho bà Tr1 mượn giấy tờ đất để vay tiền Quỹ T. Việc ủy quyền không có 04 thành viên còn lại là: ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, ông Phan Minh T4, (Phan Thanh T4 sinh ngày 19/02/1999 dưới 15 tuổi).

Việc thế chấp: Ngày 23/12/2011, vợ chồng ông Q bà S1 có đến Văn phòng Công chứng Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC, Số công chứng: 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 23/12/2011 đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 nêu trên, để bảo lãnh cho Bà Phạm Thị Tr1 vay tiền của Quỹ T tại Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011.

Việc ủy quyền thế chấp đất không có đầy đủ thành viên trong hộ (trình bày của ông Q: do các con bận đi học, đi làm nên làm sẵn ủy quyền, nhưng thiếu 04 người không có ủy quyền), thời gian thế chấp vượt quá thời hạn sử dụng đất, nên yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bên được ủy quyền là bà Trần Thị S1- ông Phan Văn Q với bên ủy quyền gồm: Phan Thị Hương M1 (1982), Phan Thị Hồng N1 (1985), Phan Thanh T3 (1990), Phan Thị Kim T2 (1992). Số công chứng 025983, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 thực hiện bởi Công chứng viên Ngô Minh Hảo thuộc Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011, giữa Quỹ T (Bên cho vay, nhận thế chấp), bà Trần Thị S1- ông Phan Văn Q (Bên thế chấp), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay). Số công chứng: 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 23/12/2011, thực hiện bởi Công chứng viên Phan Văn Cheo thuộc Văn phòng SG. Chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo số đăng ký 000038 ngày 20/02/2012 thuộc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

3. Buộc Bà Phạm Thị Tr1 có trách nhiệm trả toàn bộ nợ cho Quỹ T và phải hoàn trả cho hộ bà S1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Hộ bà Phùng Thị Đ: tại thời điểm cấp đất ngày 16/6/2008 hộ khẩu thường trú số 10 ấp Bình Ph, xã BK, huyện CG có 06 nhân khẩu, gồm: Chủ hộ bà Phùng Thị Đ- sinh 1922, và các con cháu gồm: ông Phạm Văn Ú - sinh 1963, bà Hồ Thị T6- sinh 1968 (con dâu), ông Phạm Hồ S3- sinh 1988 (cháu), ông Phạm Hồ T7- sinh 1991 (cháu), trẻ Phạm Thị Thúy K2- sinh 1999 (do ông Phạm Văn Ú giám hộ); hiện nay có thêm trẻ Phạm Nguyễn Thành Đ3 - sinh 2010, trẻ Phạm Nguyễn N3- sinh 2014 (Đạt, Ý do ông Phạm Hồ S3- bà Nguyễn Trọng T8 giám hộ), trẻ Đỗ Thị Ngọc P (do bà Trầu giám hộ) cùng cư trú. Bà Phùng Thị Đ chết ngày 22/9/2015 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm: ông Phạm Văn M - sinh 1945, ông Phạm Văn C3- sinh 1955, bà Phạm Thị T9 - sinh 1957, ông Phạm Văn Ú - sinh 1963.

Các ông bà Phạm Văn Ú, Hồ Thị T6, Phạm Hồ S3, Phạm Hồ T7, Phạm Văn M (tại bản tự khai ngày 01/7/2014); bà Phạm Thị T9 (tại bản tự khai ngày 28/8/2014 và ngày 21/6/2016), trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa số 626 và 627 (100.96 m² đất ở tại nông thôn), và thửa số 90 (thửa mới là 660), 92, 624 và 625 (117.76 m² đất trồng cây hàng năm khác); tờ bản đồ 11 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07226 ngày 16/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Điều.

Việc ủy quyền: Ngày 04/7/2012, tại Văn phòng Công chứng CG, Thành phố Hồ Chí Minh (thực hiện bởi Công chứng viên Trần Sơn) Bà Phạm Thị Tr1 (Bên được ủy quyền) với toàn bộ thành viên hộ (06 người) bà Phùng Thị Đ, Phạm Hồ T7, Hồ Thị T6, Phạm Hồ S3, Phạm Văn Ú (trừ trẻ Phạm Thị Thúy K2- sinh 1999 do ông Út giám hộ) đã ký Hợp đồng ủy quyền_số công chứng: 001200, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐ-UQ ngày 04/7/2012. Nội dung ủy quyền "...thế chấp các thửa đất..." theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07226 ngày 16/6/2008 do Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ bà Phùng Thị Đ.

Đối với bà Phạm Thị T9: Năm 2000 bà Trầu được mẹ là bà Điều cho cất nhà ở trên đất của gia đình cho đến nay. Bà không biết và không đồng ý việc bà Điều cho bà Tr1 mượn giấy tờ đất để thế chấp vay tiền của Quỹ T. Bà không đồng ý phát mại căn nhà của bà trên đất của hộ bà Điều.

Đối với số nợ bà Tr1 vay của Quỹ T thì bà Tr1 có trách nhiệm trả nợ để hoàn trả giấy tờ đất cho hộ bà Điều.

+ Bà Lê Thị T5 và ông Đoàn Văn C2 có đại diện, trình bày:

Thửa đất số 328 (Diện tích 242,34 m² đất trồng cây), tờ bản đồ 27 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số H07113 ngày 12/5/2008 do Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đoàn Văn C2. Ngày 30/5/2011, vợ chồng ông bà có nhận của Bà Phạm Thị Tr1 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền cọc chuyển nhượng đất trên với giá 420.000.000 đồng. Đến giữa năm 2012, bà Tr1 nhờ bà T5 và ông C2 làm giấy ủy quyền thế chấp đất để bà Tr1 vay tiền trả cho ông bà.

Ngày 02/8/2017, bà T5 và ông C2 đã trả nợ thay bà Tr1 số tiền 270.000.000 đồng cho Quỹ T và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, nên không có ý kiến gì, và yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng Sài Gòn (bản tự khai ngày 26/12/2016 – ông Lê Hồng Sơn đại diện theo pháp luật), trình bày:

Việc thực hiện công chứng đúng quy trình, đúng pháp luật, đối với Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011 ký giữa Quỹ T (Bên cho vay, nhận thế chấp), bà Trần Thị S1 - ông Phan Văn Q (Bên thế chấp), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay). Số công chứng: 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2011 thực hiện bởi Công chứng viên Phan Văn Cheo thuộc Văn phòng Công chứng Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng (4.800 m²) đất các thửa số 75 (224,00 m² đất gò), 79 (3776,00 m² đất lúa), 79-1 (800,00 m² đất lúa), tờ bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho hộ bà Trần Thị S1.

Bà S1, ông Q có ủy quyền của thành viên hộ gồm: bà Phan Thị Hương M1 (1982), bà Phan Thị Hồng N1 (1985), ông Phan Thanh T3 (1990), bà Phan Thị Kim T2 (1992) tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 025983, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 thực hiện bởi Công chứng viên Ngô Minh Hảo của Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phòng Công chứng B1 (tại văn bản ngày 09/8/2016 – ông Nguyễn Mạnh Cường đại diện theo pháp luật), trình bày:

Việc thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền. Số công chứng 025983, Quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 giữa bên ủy quyền Phan Thị Hương M1, Phan Thị Kim T2, Phan Thị Hồng N1, Phan Thanh T3 với bên được ủy quyền ông Phan Văn Q và bà Trần Thị S1, nội dung: Quyền thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ 3 đối với Quyền sử dụng (4.800 m²) đất các thửa số 75, 79, 79-1, tờ bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho hộ bà Trần Thị S1. Người yêu cầu: Ông Phan Văn Q. Người ủy quyền không có nghĩa vụ khai đầy đủ những người cùng có quyền sử dụng đất chung trong hộ gia đình. Căn cứ vào hồ sơ yêu cầu công chứng, Công chứng viên thực hiện công chứng đúng quy định của pháp luật, và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 69/2017/KDTM-ST ngày 04/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của Quỹ T buộc Bà Phạm Thị Tr1, ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3 cùng có nghĩa vụ liên đới trả nợ gốc và các khoản lãi của Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011.

2/ Buộc Bà Phạm Thị Tr1 có nghĩa vụ trả cho Quỹ T tổng số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012 tính đến hết ngày 04/8/2017 là: 2.659.117.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu một trăm mười bảy ngàn đồng), trong đó: Nợ gốc 1.030.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Lãi trong hạn 169.315.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu ba trăm mười lăm ngàn đồng). Lãi quá hạn 1.459.802.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu tám trăm linh hai ngàn đồng). Tất cả trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra kể từ ngày 05/8/2017 Bà Phạm Thị Tr1 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 tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp Bà Phạm Thị Tr1 tất toán xong các khoản gốc, các loại lãi trên thì Quỹ T có nghĩa vụ hoàn trả tất cả giấy tờ tài sản thế chấp cho các đồng thừa kế hộ bà Phùng Thị Đ; hộ bà Trần Thị S1.

2.1/ Trong trường hợp Bà Phạm Thị Tr1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ gốc và các khoản lãi của Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012 thì Quỹ T được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ, đối với:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 626, 627, 90 (thửa mới là 660), 92, 624, 625, tờ bản đồ số 11 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Phùng Thị Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07226 do Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2008.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Điều là: ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị T9, ông Phạm Văn Ú và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Ú, bà Hồ Thị T6, ông Phạm Hồ S3, ông Phạm Hồ T7, chị Phạm Thị Thúy K2 có nghĩa vụ chịu trách nhiệm đối với việc thế chấp tương đương 55% nợ gốc (tương ứng 330.000.000 đồng) và lãi phát sinh.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ bảo đảm để trả nợ cho Bà Phạm Thị Tr1 mà vẫn còn dư thì hộ bà Phùng Thị Đ được nhận số tiền dư này.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp của hộ bà Điều mà không trả hết nợ tương đương 55% nợ gốc (tương ứng 330.000.000 đồng) và lãi phát sinh thì Bà Phạm Thị Tr1 chịu trách nhiệm tiếp tục trả gốc, các loại lãi phát sinh còn lại từ Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012 cho đến ngày trả xong.

2.2/ Trong trường hợp Bà Phạm Thị Tr1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ gốc và các khoản lãi của Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011 thì Quỹ T được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ, đối với:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 75, 79, 79-1, tờ bản đồ số 05, tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị S1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 13/6/2003).

Sau khi Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất thửa đất số 75, 79, 79-1, tờ bản đồ số 05 mà hộ bà Trần Thị S1 đã thế chấp để bảo đảm khoản vay của Bà Phạm Thị Tr1 với Quỹ T thì ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3, anh Phan Thanh T4 phải chịu trách nhiệm đối với 7/11 giá trị tài sản về việc thế chấp phần tài sản của mình, 4/11 giá trị tài sản thế chấp đã phát mãi Quỹ T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, anh Phan Minh T4.

Trường hợp số tiền thu được (7/11 giá trị tài sản) từ việc phát mãi tài sản thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ bảo đảm để trả nợ cho Bà Phạm Thị Tr1 mà vẫn còn dư thì hộ bà Trần Thị S1 được nhận số tiền dư này.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp của hộ bà S1 (7/11 giá trị tài sản) mà không trả hết nợ gốc và lãi phát sinh thì Bà Phạm Thị Tr1 chịu trách nhiệm tiếp tục trả gốc, các loại lãi phát sinh còn lại từ Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011 cho đến ngày trả xong.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3, ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, anh Phan Minh T4 về việc:

Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 025983, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 do Phòng Công chứng B1 chứng nhận.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011, số công chứng: 021323, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn Phòng Công chứng Sài Gòn chứng nhận.

4/ Trong trường hợp tài sản thế chấp bị phát mãi thì các thành viên trong hộ bà Trần Thị S1 và hộ bà Phùng Thị Đ, những người kế thừa quyền và nghĩa

vụ tố tụng của bà Phùng Thị Đ được quyền khởi kiện Bà Phạm Thị Tr1 ở hồ sơ khác nếu có yêu cầu.

5/ Đình chỉ một phần yêu cầu giải quyết của Quỹ T đối với ông Đoàn Văn C2 và bà Lê Thị T5 do các bên đã tự giải quyết.

Ông Đoàn Văn C2, bà Lê Thị T5 đã hoàn trả tiền cho Quỹ T nên ông bà được quyền khởi kiện Bà Phạm Thị Tr1 ở hồ sơ khác nếu có yêu cầu.

6/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận B2. Sau khi bà Tr1 thi hành xong các nghĩa vụ trả tiền gốc và các khoản lãi cho Quỹ T thì giải tỏa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận B2 đồng thời giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2016/QĐ- BPBĐ ngày 25/4/2016, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng trả lại tiền ký quỹ cho Quỹ T.

7/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Tr1 phải chịu 130.659.117 đồng (Một trăm ba mươi triệu sáu trăm năm mươi chín ngàn một trăm mười bảy đồng).

Quỹ T chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 17.062.000 đồng (Mười bảy triệu không trăm sáu mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2011/08541 ngày 15/10/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Quỹ T 16.862.000 đồng (Mười sáu triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3, ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, anh Phan Minh T4 cùng chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0009444 ngày 02/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B2. Vậy ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3, ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, anh Phan Minh T4 đã đóng đủ án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 18/8/2017, bị đơn ông Phan Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 29/01/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo yêu cầu sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm không đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 025983, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Q, bà S1 đồng thời là người đại diện của các thành viên trong hộ bà S1, và người đại diện của ông Q trình bày:

Quyết định của bản án sơ thẩm về việc phát mãi một phần đất thế chấp của ông Q bà S1 là chưa phù hợp pháp luật. Vì bản chất đất lúa của hộ không thể phân chia theo phần, không thể tách thửa, đất này là tư liệu sản xuất sẽ ảnh hưởng quyền lợi chính đáng của thành viên khác trong hộ. Có 04 thành viên hộ không có ủy quyền, những người này không có lỗi, những người có ủy quyền thì chỉ làm theo cha mẹ ông Q và bà S1, không biết việc thế chấp. Vị trí đất xấu: không có lối vào, nằm sát sông Lòng Tàu dễ sạt lở, trên đất có trụ điện cao thế lớn khó có người mua, đất giá thấp được nguyên đơn định giá rất cao không đúng với thị trường là không hợp pháp. Ông Q không hiểu biết nên giải thích pháp luật có lợi cho ông Q mới tiên bộ, và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bên được ủy quyền bà Trần Thị S1- ông Phan Văn Q với bên ủy quyền gồm: Phan Thị Hương M1, Phan Thị Hồng N1, Phan Thanh T3, Phan Thị Kim T2. Số công chứng 025983, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011, giữa Quỹ T (Bên cho vay, nhận thế chấp), bà Trần Thị S1- ông Phan Văn Q (Bên thế chấp), Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay). Số công chứng: 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 23/12/2011, tại Văn phòng SG. Chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo số đăng ký 000038 ngày 20/02/2012 thuộc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

3. Buộc Bà Phạm Thị Tr1 có trách nhiệm trả toàn bộ nợ cho Quỹ T và phải hoàn trả cho hộ bà S1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSĐĐ/SX ngày 13/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo yêu cầu sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm về quyết định hủy hợp đồng ủy quyền đã công chứng. Lý do:

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 025983, Quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 giữa bên ủy quyền Phan Thị Hương M1, Phan Thị Kim T2, Phan Thị Hồng N1, Phan Thanh T3 với bên được ủy quyền ông Phan Văn Q và bà Trần Thị S1, nội dung ủy quyền: “Quyền thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ của bên thứ 3 đối với Quyền sử dụng (4.800 m²) đất các thửa số 75, 79, 79¹, tờ bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSĐĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho hộ bà Trần Thị S1. Việc thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền thế chấp đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự, đúng pháp luật, Phòng Công chứng B1không có lỗi nên không đồng ý vô hiệu.

- Nguyên đơn Quĩ T đồng ý với kháng cáo của Phòng công chứng số 4, không đồng ý với kháng cáo của ông Phan Văn Q, không đồng ý tuyên vô hiệu, hủy bỏ hoặc chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp nêu trên. Lý do: các bên chưa hoàn thành nghĩa vụ có liên quan đến ủy quyền. Các hợp đồng được công chứng và đăng ký theo đúng quy định của pháp luật, nên yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 025983, Quyền số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1 đúng pháp luật, nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh về phần này; ông Q kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có căn cứ đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng:

Đối với người kháng cáo Phòng Công chứng số 4, tại văn bản phản đối kết quả tổng đạt đề ngày 26/01/2018, và văn bản trình bày số 43/CC4 ngày 26/02/2018, theo đó phản hồi chưa được cấp sơ thẩm tổng đạt bản án, ông Lê Văn Thọ người ký nhận bản án sơ thẩm không thuộc Phòng Công chứng số 4. Vì vậy đến ngày 26/01/2018 Phòng Công chứng B1 mới được Tòa sơ thẩm tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm và có đơn kháng cáo ngày 23/01/2018.

Bà Nguyễn Thị Thanh Y là người trong gia đình và cùng cư trú với bị đơn Bà Phạm Thị Tr1, và là người ký vào hợp đồng vay và văn bản thỏa thuận trả nợ nhưng không phải là người vay tiền, bản án sơ thẩm đã xác định bà Yên không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bị đơn Bà Phạm Thị Tr1, người đại diện theo ủy quyền của bà Tr1 – ông Vũ Hữu Thiên A; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hộ bà Phùng Thị Đbao gồm các thừa kế của bà Điều: ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị T9, ông Phạm Văn Ú; và các thành viên còn lại trong hộ bà Điều gồm bà Hồ Thị T6, ông Phạm Hồ S3, ông Phạm Hồ T7, bà Phạm Thị Thúy K2; cùng cư trú (hộ bà Điều) có trẻ Đỗ Thị Ngọc P do bà Trần giám hộ; ông Đoàn Văn C2, bà Lê Thị T5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên theo Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về kháng cáo:

Về nợ: Để kinh doanh dịch vụ cầm đồ, Bà Phạm Thị Tr1 đã vay vốn và còn nợ Quỹ T, nợ tính đến ngày 04/8/2017 như sau:

Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012: Nợ gốc 330.000.000 đồng. Nợ lãi 710.952.000 đồng, trong đó lãi trong hạn 100.530.000 đồng, lãi quá hạn 610.422.000 đồng. Tổng cộng 1.040.952.000 đồng (1). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của hộ bà Phùng Thị Đ, của ông Đoàn Văn C2 và bà Lê Thị T5;

Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011: Nợ gốc 700.000.000 đồng. Nợ lãi 918.165.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 68.785.000 đồng, lãi quá hạn 849.380.000 đồng). Tổng cộng 1.618.165.000 đồng (2). Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị S1.

Tổng cộng (1) + (2): 2.659.117.000 đồng.

Lãi tiếp tục tính trên nợ gốc còn phải trả kể từ ngày 05/8/2017 đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn của hợp đồng tín dụng.

Bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc Bà Phạm Thị Tr1 thanh toán nợ tổng cộng 2.659.117.000 đồng. Trong đó nợ gốc 1.030.000.000 đồng, lãi trong hạn 169.315.000 đồng, lãi quá hạn 1.459.802.000 đồng phần này không có kháng cáo, không có kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên cần thiết bổ sung trong phần quyết định cho rõ ràng, cụ thể các khoản nợ của mỗi hợp đồng tín dụng để thi hành án.

Về xử lý tài sản thế chấp:

Bị đơn ông Phan Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng ủy quyền Số công chứng 025983 ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; và Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011, Số công chứng 021323 ngày 23/12/2011 tại Văn phòng SG, chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo số đăng ký 000038 ngày 20/02/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu toàn bộ; buộc Bà Phạm Thị Tr1 trả toàn bộ cho ông Q, bà S1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho hộ bà S1;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng B1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không đồng ý Hợp đồng ủy quyền Số công chứng 025983 ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu, không đồng ý hủy hợp đồng.

Xét thấy, Quyền sử dụng (4.800 m²) đất các thửa số 75 (224 m² đất gò), thửa số 79 (3776 m² đất lúa), thửa số 79-1 (800 m² đất lúa); tờ bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh có thời hạn sử dụng đất đến tháng 9/2014 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Trần Thị S1, được Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003.

Xác định thành viên hộ bà Trần Thị S1: Kết quả xác minh của Công an huyện CG ngày 04/7/2017, của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện CG tại văn bản số 49/TNMT ngày 05/02/2015 đối với hộ bà Trần Thị S1, hộ khẩu thường trú số 437 ấp BM, xã BK, huyện CG vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 13/6/2003, đã xác định thành viên hộ bà Trần Thị S1 như sau:

Hộ bà Trần Thị S1 có 11 nhân khẩu: bà Trần Thị S1 (1959), chồng và các con của bà S1: ông Phan Văn Q (1956), ông Phan Thanh L1 (1977, tách hộ ngày 25/12/2003 sau thời điểm cấp giấy), bà Phan Thị Kim P (1980), bà Phan Thị Hương M1 (1982), bà Phan Thị Hồng N1 (1985), bà Phan Thị Kim N1 (1987), ông Phan Thanh T3 (1990), bà Phan Thị Kim T2 (1992), ông Phan Minh T4 (1996).

Trong số 11 thành viên của hộ, có bốn thành viên bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Hồng N1, bà Phan Thị Kim T2, ông Phan Thanh T3 có ủy quyền cho bà Trần Thị S1 và ông Phan Văn Q được quyền thế chấp mảnh đất trên để bảo lãnh cho bên thứ 3 vay tiền tại Hợp đồng ủy quyền Số công chứng 025983, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh (công chứng theo yêu cầu của ông Phan Văn Q, công chứng viên Ngô Minh Hảo thực hiện việc công chứng). Nội dung công chứng là việc ủy quyền thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ 3 vay tiền đối với Quyền sử dụng đất các thửa số 75, 79, 79-1, tờ bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho hộ bà Trần Thị S1. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền đúng pháp luật, có hiệu lực. Hợp đồng ủy quyền này đã được ông Q và bà S1 sử dụng để ký thế chấp bảo lãnh cho bên thứ ba vay tiền đến nay chưa thanh toán. Vì thế toàn bộ những thành viên thuộc hộ bà S1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu để hủy bỏ việc ủy quyền không chịu trách nhiệm bảo lãnh khoản nợ của bên thứ ba là không có căn cứ, nên không chấp nhận, kháng cáo của Phòng Công chứng B1 có căn cứ được chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền là không phù hợp nên sửa phần này.

Như đã nêu ở trên, ông Q và bà S1 đã sử dụng bản công chứng Hợp đồng ủy quyền này, theo đó bà Trần Thị S1, ông Phan Văn Q, đồng thời là đại diện hợp pháp của bốn thành viên trong hộ nêu trên (và ông Phan Thanh T4 sinh ngày 19/02/1999, thời điểm ký dưới 15 tuổi do ông bà giám hộ) là bên thế chấp đã ký với Bà Phạm Thị Tr1 (Bên vay) và Quỹ T (Bên cho vay, nhận thế chấp) Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC Số công chứng 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 23/12/2011 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch đảm bảo số đăng ký 000038 ngày 20/02/2012, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh. Người yêu cầu công chứng ông Phan Văn Q; được thực hiện bởi công chứng viên Phan Văn Cheo. Nội dung công chứng: Thế chấp Quyền sử dụng đất các thửa số 75, 79, 79-1, tờ

bản đồ số 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho hộ bà Trần Thị S1. Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà Tr1 tại Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011.

Có bốn thành viên còn lại trong hộ bà S1: ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, ông Phan Minh T4 không có ủy quyền thế chấp, cũng không ký hợp đồng thế chấp vẫn được công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp là không bảo đảm tuân thủ pháp luật, xâm phạm đến quyền về tài sản của những người này, lỗi thuộc về ông Q người yêu cầu công chứng, công chứng viên Phan Văn Cheo, và Quỹ T đã xác định không đầy đủ tư cách thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của hộ bà S1.

Hợp đồng thế chấp sau khi công chứng đã được đăng ký hợp lệ tại cơ quan có thẩm quyền, về pháp lý là đã phát sinh hiệu lực đối với các bên, người liên quan bị thiệt hại bên có lỗi phải bồi thường mới bảo đảm không có sự trốn tránh nghĩa vụ.

Cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu một phần 04/11 số người không ký nên không có trách nhiệm, đồng thời xử lý phần còn lại 7/11 số người đã ký phải có trách nhiệm đối với Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011, Số công chứng: 021323 ngày 23/12/2011, đăng ký giao dịch đảm bảo số đăng ký 000038 ngày 20/02/2012 là phù hợp nên giữ nguyên, việc tuyên hủy một phần hợp đồng là chưa phù hợp nên điều chỉnh lại cho phù hợp.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm Quỹ T có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề ngày 11/01/2016: Tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản của bà Tr1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00554 ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho Bà Phạm Thị Tr1.

Kết quả xác minh tại văn bản số 150/VPĐK-CNCG ngày 15/3/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh huyện CG, cung cấp thông tin về Quyền sử dụng đất diện tích 39.7m² thửa 94, tờ bản đồ 14, tại xã BK, huyện CG theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00554 ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho Bà Phạm Thị Tr1 hiện tại không bị ngăn chặn, chưa đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quỹ T đã nộp bảo đảm (ký quỹ) số tiền 25.000.000 đồng vào ngày 29/4/2016 tại Giấy nộp tiền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2016/QĐ- BPĐĐ ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân Quận B2.

Tòa án nhân dân Quận B2 đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2016, theo đó: Phong tỏa Quyền sử dụng đất nêu trên của Bà Phạm Thị Tr1.

Những phần khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật.

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Q và Phòng Công chứng B1 kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

Vì lẽ trên,

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Bộ luật dân sự. Luật các tổ chức tín dụng. Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của Phòng Công chứng số 4. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Q. Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quý T; chấp nhận một phần yêu cầu của những thành viên hộ bà S1 ông Q:

1/ Không chấp nhận một phần yêu cầu của Quý T về việc buộc Bà Phạm Thị Tr1 với ông Phan Văn Q, Trần Thị S1, Phan Thị Hương M1, Phan Thị Kim T2, Phan Thị Hồng N1, Phan Thanh T3 liên đới trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3, ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, ông Phan Minh T4, như sau:

2.1/ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn quỹ tín dụng số 1152/HĐTC ngày 23/12/2011; Số công chứng 021323, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2011 được thực hiện bởi Công chứng viên Phan Văn Cheo thuộc Văn phòng SG; chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo số đăng ký 000038 ngày 20/02/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu một phần.

2.2/ Không chấp nhận đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền Số công chứng 025983, Quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011 tại Phòng Công chứng B1 Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

3/ Buộc Bà Phạm Thị Tr1 trả nợ cho Quý T nợ tính đến ngày 04/8/2017 tổng cộng (1) + (2): 2.659.117.000 đồng. Trong đó nợ gốc 1.030.000.000 đồng, lãi trong hạn 169.315.000 đồng, lãi quá hạn 1.459.802.000 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011: Nợ gốc 700.000.000 đồng. Nợ lãi 918.165.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 68.785.000 đồng, lãi quá hạn 849.380.000 đồng). Tổng cộng 1.618.165.000 đồng (1);

- Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012: Nợ gốc 330.000.000 đồng. Nợ lãi 710.952.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 100.530.000 đồng và lãi quá hạn 610.422.000 đồng). Tổng cộng 1.040.952.000 đồng (2).

Bà Phạm Thị Tr1 có nghĩa vụ trả lãi kể từ ngày 05/8/2017 đến khi hết nợ tính trên nợ gốc còn phải trả theo mức lãi suất nợ quá hạn của hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Bà Phạm Thị Tr1 trả hết nợ thì Quỹ T phải hoàn trả toàn bộ giấy tờ tài sản thế chấp cho hộ bà Phùng Thị Đvà hộ bà Trần Thị S1.

3.1/ Trường hợp Bà Phạm Thị Tr1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ của Hợp đồng tín dụng số 1152/HĐTD ngày 23/12/2011 thì Quỹ T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để trả nợ, đối với: Quyền sử dụng đất các thửa số 75, 79, 79⁻¹; tờ bản đồ 05 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị S1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 7654 QSDĐ/SX ngày 13/6/2003 của Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả nợ từ tài sản phát mại như sau: 7/11 số tiền thu được (của hộ bà S1 thuộc về ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3, anh Phan Thanh T4) được thanh toán nợ cho Quỹ T, nếu còn dư phải trả lại cho hộ bà S1, nếu không đủ Bà Phạm Thị Tr1 có trách nhiệm trả tiếp đến hết nợ;

Phần còn lại 4/11 số tiền thu được từ tài sản phát mại được hoàn trả cho hộ bà S1 thuộc về ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, anh Phan Minh T4.

3.2/ Trường hợp Bà Phạm Thị Tr1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ của Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012 thì Quỹ T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để trả nợ đối với: Quyền sử dụng đất thửa đất số 626, 627, 90 (thửa mới là 660), 92, 624, 625; tờ bản đồ 11 tại xã BK, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ bà Phùng Thị Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07226 ngày 16/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Điều là: ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn C3, bà Phạm Thị T9, ông Phạm Văn Ú và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Ú, bà Hồ Thị T6, ông Phạm Hồ S3, ông Phạm Hồ T7, chị Phạm Thị Thúy K2 có trách nhiệm bảo lãnh bằng tài sản thế chấp tương đương 55% nợ gốc (tương ứng 330.000.000 đồng) và lãi phát sinh.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ bảo đảm để trả nợ cho Bà Phạm Thị Tr1 mà vẫn còn dư thì hộ bà Phùng Thị Đ được nhận số tiền dư này.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp của hộ bà Điều mà không trả hết nợ tương đương 55% nợ gốc (tương ứng 330.000.000 đồng) và lãi phát sinh thì Bà Phạm Thị Tr1 chịu trách nhiệm tiếp tục trả gốc, các loại lãi phát sinh còn lại từ Hợp đồng tín dụng số 1-00878-1/HĐTD ngày 05/7/2012 cho đến ngày trả xong.

4/ Trường hợp tài sản thế chấp bị phát mãi thì các thành viên trong hộ bà Trần Thị S1 và hộ bà Phùng Thị Đ, các thừa kế của bà Phùng Thị Được quyền khởi kiện Bà Phạm Thị Tr1 ở hồ sơ khác nếu có yêu cầu.

5/ Đình chỉ một phần yêu cầu giải quyết của Quỹ T đối với ông Đoàn Văn C2 và bà Lê Thị T5 do các bên đã tự giải quyết xong.

Ông Đoàn Văn C2, bà Lê Thị T5 đã hoàn trả tiền cho Quỹ T nên ông bà được quyền khởi kiện Bà Phạm Thị Tr1 ở hồ sơ khác nếu có yêu cầu.

6/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận B2. Sau khi bà Tr1 thi hành xong các nghĩa vụ trả tiền gốc và các khoản lãi cho Quỹ T thì giải tỏa Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận B2 đồng thời giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2016/QĐ- BPBD ngày 25/4/2016, đồng thời Quỹ T được hoàn trả tiền ký quỹ đã nộp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng.

7/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Tr1 phải chịu 130.659.117 đồng (Một trăm ba mươi triệu sáu trăm năm mươi chín ngàn một trăm mười bảy đồng).

Quỹ T chịu án phí không giá ngạch 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 17.062.000 đồng (Mười bảy triệu không trăm sáu mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2011/08541 ngày 15/10/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh, nên được hoàn 16.862.000 đồng (Mười sáu triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Ông Phan Văn Q, bà Trần Thị S1, bà Phan Thị Hương M1, bà Phan Thị Kim T2, bà Phan Thị Hồng N1, ông Phan Thanh T3, ông Phan Thanh L1, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim N1, anh Phan Minh T4 liên đới chịu án phí 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0009444 ngày 02/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B2 là đã nộp đủ.

Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Phan Văn Q số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0024274 ngày 18/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Phòng Công chứng B1 số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng là tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0025082

ngày 29/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh

Việc thi hành án được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, người phải thi hành án 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 này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận B2;
- Chi cục THADS Quận B2;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thu Hà