

Bản án số: 06/2022/KDTM-PT

Ngày: 25 - 01 - 2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh
chấp đòi lại tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Xuân Minh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký
Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 và 25 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2020/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp đòi lại tài sản*”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4826/2021/QĐ-KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (Công ty quản lý tài sản - VAMC). Trụ sở chính: quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ngân hàng NN. Địa chỉ: quận Ba đình, Hà Nội.

* Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Bà Dương Thị Phượng N, cán bộ pháp chế Ngân hàng NN, chi nhánh Sóc Trăng. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng: Ông Hồ Chí B, Luật sư Công ty Luật hợp danh Đông Á, chi nhánh Sóc Trăng. Địa chỉ: thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Kim H. Địa chỉ: Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H: Ông Đặng Hiền S, ông Trần Đại T và ông Trần Văn B (Có mặt)

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

1/ Bà Trần Thị Kim H. (Vắng mặt)

2/ Ông Đinh Quốc B. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà Trần Thị Kim S. Địa chỉ: Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

4/ Ông Thạch V. (vắng mặt)

5/ Bà Thạch Thị H (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông B, bà S, ông V, bà H và ông Đức: Ông Trần Văn B, sinh năm 1958. Địa chỉ: huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

6/ Ông Trần Minh Đ. Địa chỉ: Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

7/ Ông Nguyễn Hoàng T; Địa chỉ: thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

8/ Ông Nguyễn Văn Mười B. Địa chỉ: thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1972. Địa chỉ: thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

11/ Công ty cổ phần bê tông Long Huy H. Địa chỉ: thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

12/ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng bê tông L. Địa chỉ: thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn, cũng như người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày như sau:

Từ năm 2009 đến năm 2011 do có nhu cầu vay vốn để nuôi tôm công nghiệp, Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại D.H (sau đây viết tắt là Công

ty TNHH TM D.H) có ký các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng NN - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng (sau đây viết tắt là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng). Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 2097/HĐTD ngày 02/7/2009, vay với hạn mức tín dụng là 20.000.000.000 đồng, vay ngắn hạn: 12 tháng.

- Hợp đồng tín dụng số 2591/HĐTD ngày 02/7/2011, vay với hạn mức tín dụng 20.000.000.000 đồng. Hợp đồng này thay thế cho Hợp đồng số 2097/HĐTD ngày 02/7/2009, chuyển toàn bộ dư nợ của hợp đồng 2097/HĐTD sang hợp đồng tín dụng này để tiếp tục cho vay và theo dõi. Cụ thể số tiền vay như sau:

Giấy nhận nợ số 2751/GNN ngày 23/8/2011 số tiền là 5.000.000.000 đồng, lãi suất 19%/năm.

Giấy nhận nợ số 2766/GNN ngày 24/8/2011 số tiền là 2.190.000.000 đồng, lãi suất 19%/năm.

Giấy nhận nợ số 2785/GNN ngày 25/8/2011 số tiền là 5.000.000.000 đồng, lãi suất 19%/năm.

Đến ngày 26/8/2011 Công ty TNHH TM D.H đã trả 300.000.000 đồng. Số nợ gốc còn phải trả là 11.890.000.000 đồng,

Để đảm bảo cho khoản vay trên Công ty TNHH TM D.H đã dùng tài sản của Công ty và tài sản của bên thứ ba thế chấp gồm các hợp đồng sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3262/HĐTC ngày 08/9/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y343675, thửa số 328, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 31/12/2003, địa chỉ: khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3263/HĐTC ngày 08/9/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221226, thửa số 313, do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3264/HĐTC ngày 08/9/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221238, thửa số 165, do UBND thành phố Sóc

Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2099/HĐTC ngày 24/6/2009 được ký kết giữa ông Thạch V và bà Thạch Thị H với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X317133, thửa số 6, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 16/6/2003, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2098/HĐTC ngày 24/6/2009 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K645945, thửa số 310, do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/12/1997, địa chỉ: phường 9, khóm 10, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W249679, thửa số 54, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 07/11/2002, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2815/HĐTC ngày 30/8/2011 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Đ330987, thửa số 30, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 01/3/2004, địa chỉ: Khóm 4, phường 4, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3820/HĐTC ngày 16/11/2010 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số AĐ270731, thửa số 97, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 05/04/2006, địa chỉ: Khóm 1, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 135/HĐTC (có phụ lục kèm theo) ngày 24/4/2008 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Y362855, thửa số 159, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 25/09/2003, địa chỉ: Khóm 1, phường 5, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 136/HĐTC (có phụ lục kèm theo) ngày 24/4/2008 được ký kết giữa ông Trần Ngọc C và bà

Phạm Thị D với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số AĐ270893, thửa số 17, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 27/4/2006, địa chỉ: Khóm 4, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 139/HĐTC (có phụ lục kèm theo) ngày 24/4/2008 được ký kết giữa Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng với Công ty TNHH TM D.H. Tài sản thế chấp là xe tải mang biển số 83M-1539, loại Mitsubishi Canter FE 645E. Số máy: 4D32K14604, số khung: RLAFE645E41000391.

Ngày đến hạn trả các khoản nợ trên là ngày 25/05/2012. Do tình hình dịch bệnh trên tôm lan rộng nên Công ty TNHH TM D.H gặp khó khăn, không có khả năng trả nợ đúng hạn, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng đã gia hạn kỳ hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/05/2015, trong đó có phân kỳ trả nợ gốc lãi hàng tháng. Tuy nhiên phía Công ty TNHH TM D.H không thực hiện trả nợ theo cam kết dẫn đến phát sinh nợ xấu. Thực hiện theo chủ trương của Ngân hàng Nhà nước và quy định của Ngân hàng NN, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng đã bán khoản nợ của Công ty TNHH TM D.H theo Hợp đồng mua bán nợ số 17862/2015/MBN.VAMC1-AGRIBANK và Công ty quản lý tài sản-VAMC đã ủy quyền cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của chủ nợ.

Nay Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Bà Trần Thị Kim H là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH TM D.H trả nợ (gốc và lãi phát sinh) tại Hợp đồng tín dụng số 2591/HĐTD ngày 02/7/2011 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN do Ngân hàng NN đại diện nhận. Tạm tính đến ngày 15/3/2017, số tiền vốn là 11.890.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 8.033.700.562 đồng và tiền lãi quá hạn là 1.059.187.844 đồng. Tổng cộng số tiền cả vốn và lãi là 20.982.888.406 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày trả tất nợ.

- Trong trường hợp Bà Trần Thị Kim H không thực hiện được nghĩa vụ trả số tiền nêu trên, thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Công ty.

Trong quá trình giải quyết, ngày 05/11/2018 bà Phạm Thị D đã chủ động trả số tiền nợ 7.800.000.000 đồng, trong đó: Thu vào nợ gốc là 3.548.988.000 đồng và thu vào nợ lãi là 4.251.012.000 đồng. Số tiền thu nợ nêu trên được thu vào Hợp đồng tín dụng số 2591/HĐTD ngày 02/7/2011. Sau khi thu nợ, số nợ gốc giảm so với số tiền gốc thời điểm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu 11.890.000.000 đồng xuống còn 8.341.012.000 đồng. Còn nợ lãi tiếp tục phát

sinh trên số nợ gốc chưa trả, nên số tiền cụ thể sẽ được tính đến khi mở phiên tòa là 11.936.249.984 đồng (trong đó lãi trong hạn: 9.518.891.851 đồng, lãi quá hạn: 2.417.358.133 đồng). Tổng cộng gốc và lãi là 20.277.261.984 đồng.

Ngày 14/01/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, có nội dung như sau: Vào ngày 05/11/2018, bà Phạm Thị D đã thực hiện trả nợ và rút tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thừa ba số 136/HĐTC ngày 24/4/2008 được ký kết giữa ông Trần Ngọc C – Bà Phạm Thị D với NHN_o&PTNT Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số AĐ270893, thửa số 17, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 27/4/2006, địa chỉ: Khóm 4, Phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện 28/3/2017 như sau: Không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 136/HĐTC ngày 24/4/2008.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn MB, thì phía nguyên đơn có ý kiến như sau: Bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D có ký 02 hợp đồng thế chấp số 3262/HĐTC ngày 08/9/2009 và Hợp đồng số 3264/HĐTC ngày 20/10/2009 với Ngân hàng NN, chi nhánh tỉnh Sóc Trăng, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H, việc thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về công chứng, tại thời điểm thế chấp tài sản thế chấp không có tranh chấp. Việc ông Nguyễn Văn MB có thực hiện thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng tài sản sau khi Ngân hàng nhận thế chấp là trái với thỏa thuận Hợp đồng thế chấp, trái với quy định của Luật đất đai và trái với quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo, do đó việc mua bán chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn MB và bà Trần Thị Kim S không có giá trị. Ngoài ra đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn MB yêu cầu bà H, bà Sáng trả số tiền đặt cọc và bồi thường hợp đồng, nguyên đơn không có ý kiến. Tuy nhiên nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn MB có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc trên đất thế chấp để Ngân hàng xử lý phát mãi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Người thừa kế tổ tụng của Công ty TNHH MT D.H và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì lý do đó nên bà H không đồng ý trả nợ thay cho Công ty TNHH MT D.H. Ngoài ra, tại nội dung khởi kiện thì nguyên đơn nêu Hợp đồng tín dụng số 2097 ngày 02/7/2009 thể hiện hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng, nhưng trong các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án thì thể hiện là 20.000.000.000 đồng là không phù hợp với hợp đồng đã ký kết. Hợp đồng tín dụng số 2591/HĐTD ngày 02/7/2011 thay thế cho Hợp đồng tín dụng 2097 ngày 02/7/2009 và chuyển toàn bộ dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 2097 sang Hợp đồng tín dụng 2591 nhưng không thể hiện là đã chuyển số dư nợ bao nhiêu.

Tại đơn yêu cầu độc lập của Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Yêu cầu Tòa án giải quyết: Bác yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 135/HĐTC ngày 24/4/2008; Hợp đồng thế chấp số 2098/HĐTC ngày 24/6/2009; Hợp đồng thế chấp số 3280/HĐTC ngày 30/8/2011, vì tất cả các Hợp đồng thế chấp này không có nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty TNHH TM (Một thành viên) D.H tại Hợp đồng tín dụng số 2591/HĐTD ngày 02/7/2011.

- Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN hoặc Ngân hàng NN, chi nhánh Sóc Trăng (bên nhận thế chấp đồng thời là bên bán nợ) có nghĩa vụ xóa thế chấp và hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bôn, bà H như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K645945, thửa số 310, do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/12/1997, địa chỉ: phường 9, khóm 10, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W249697, thửa số 54, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 07/11/2002, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Đ330987, thửa số 30, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 01/3/2004, địa chỉ: Khóm 4, phường 4, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số AĐ270731, thửa số 97, do UBND thị xã Sóc Trăng Sóc Trăng cấp ngày 05/04/2006, địa chỉ: Khóm 1, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Y362855, thửa số 159, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 25/09/2003, địa chỉ: Khóm 1, phường 5, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

* Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn MB buộc bà H và bà Sáng trả số tiền đặt cọc 950.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền bồi thường thì bà không đồng ý.

Tại Đơn yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim S và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Sáng trình bày như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Sáng không có ý kiến, liên quan đến dùng các tài sản thế chấp để xử lý khoản nợ của Công ty TNHH TM D.H, thì bà Sáng có ý kiến đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3262 ngày 08/9/2009; 3263 ngày 08/9/2009; 3264 ngày 20/10/2009, vì khi đó thế chấp để bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 2097 ngày 02/7/2009, hạn mức tín dụng 15 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, cho Công ty TNHH TM D.H (có hai thành viên là bà H và ông Chánh). Nhưng sau Hợp đồng tín dụng số 2097 nêu trên đã tất toán, thể hiện chuyển dư nợ qua Hợp đồng tín dụng số 2591 ngày 02/7/2011 và khi đó Công ty cũng chuyển hình thức tổ chức thành Công ty TNHH TM D.H (do bà H là thành viên duy nhất), sau đó

bà Sáng cũng không có đăng ký tiếp tục dùng tài sản thế chấp trong ba hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo lãnh bất kỳ khoản nợ nào của Công ty TNHH D.H (một thành viên). Vì lý do đó nên bà Sáng không đồng ý dùng tài sản thế chấp theo ba hợp đồng thế chấp nêu trên để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 2591 nêu trên.

Bà Sáng có yêu cầu độc lập như sau: Buộc nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN hoặc Ngân hàng NN, chi nhánh Sóc Trăng (bên nhận thế chấp đồng thời là bên bán nợ) có nghĩa vụ xóa thế chấp và hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Sáng như sau:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y343675, thửa số 328, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 31/12/2003, địa chỉ: khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221226, thửa số 313, do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221238, thửa số 165, do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, đối với yêu cầu độc lập của ông Mười Ba, bà Sáng không đồng ý, vì: Vào ngày 24/6/2013 giữa bà Sáng, Ngân hàng NN, chi nhánh Sóc Trăng và ông Nguyễn Văn MB có làm việc liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 328, 165, tờ bản đồ số 21 đã được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bên thứ ba số 3262 ngày 08/10/2009 và 3264 ngày 20/10/2009, tại buổi làm việc nêu trên thì ba bên đã thống nhất: Ông Ba sẽ phải trả tiền gốc 1.118.000.000 đồng + lãi phát sinh + lãi quá hạn tính đến ngày 26/6/2013, nhằm mục đích nhận lại quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa đất số 328, 165 nêu trên giữa ông Mười Ba và bà Sáng và xác định thời hạn ông Mười Ba phải nộp số tiền nêu trên tại Ngân hàng là ngày 15/7/2013, tuy nhiên quá thời gian nêu trên ông Mười Ba vẫn không thực hiện thỏa thuận này nên từ đó xác định được việc ông Mười Ba đã vi phạm hợp đồng đặt cọc được lập ngày 29/3/2010 giữa bà Sáng và ông Mười Ba, có xác nhận của UBND Phường 9, số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng. Do đó, số tiền đặt cọc nêu trên thuộc về bà Sáng.

Hiện ông Mười Ba đang quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 328 và 165 nêu trên. Vì trước khi có sự việc thỏa thuận chuyển nhượng thì ông Mười Ba đã thuê phần đất nêu trên của bà Sáng khoảng năm từ năm 2005 đến khoảng cuối năm 2009 thì mới thỏa thuận chuyển nhượng và từ đó mới làm hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ông Mười Ba đã biết việc phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên đã được bà Sáng thế chấp cho Ngân hàng NN, chi nhánh Sóc Trăng tại thời điểm đặt cọc.

Đồng thời, trong vụ án này bà Sáng cũng có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Văn MB như sau: Buộc ông Nguyễn Văn MB phải thực hiện nghĩa vụ

thuê đất tính từ tháng 01/2010 đến tháng 5/2019 (09 năm, 05 tháng) = 113 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 565.000.000 đồng và kể từ nay chấm dứt hợp đồng cho ông Nguyễn Văn MB thuê đất tại đường Bạch Đằng, Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Sau đó, bà Sáng sửa đổi, bổ sung yêu cầu trả tiền thuê tính từ tháng 6/2019 cho đến khi ông Mười Ba chấm dứt và giao trả mặt bằng.

Tại Đơn yêu cầu độc lập của ông Thạch V và bà Thạch Thị H, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Vól, bà Hiệp trình bày như sau:

Cũng tương tự trường hợp của bà Sáng nêu trên, ông bà cũng chỉ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2099/HĐTC ngày 24/6/2009 để bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 2097 ngày 02/7/2009, hạn mức tín dụng 15 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, cho Công ty TNHH D.H, sau đó Công ty cũng chuyển hình thức tổ chức thành Công ty TNHH D.H (Một thành viên). Do đó, ông Vól và bà Hiệp không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên.

Ngoài ra, ông bà yêu cầu độc lập như sau: Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN hoặc Ngân hàng NN, chi nhánh Sóc Trăng (Bên nhận thế chấp đồng thời là bên bán nợ) có nghĩa vụ xóa thế chấp và hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317133, vị trí thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, tọa lạc Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 16/6/2003 cho ông Thạch Vól, bà Thạch Thị H.

Tại đơn yêu cầu độc lập và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn MB trình bày như sau:

Trước đây, thì phần đất này ông Mười Ba thuê của bà Sáng để sử dụng làm bãi đổ vật liệu xây dựng khoảng từ năm 2005. Đến ngày 29/3/2010, có thỏa thuận với bà Trần Thị Kim S và Bà Trần Thị Kim H (Giám đốc Công ty TNHH TM D.H) chuyển nhượng các thửa đất sau: Thửa 328, diện tích 835,2m² và thửa 165, diện tích 1.211,5m², cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng đã được UBND thị xã Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, nhưng ông Mười Ba đã đặt cọc cho bà Sáng, bà H là 950.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi nhận tiền cọc hai tháng thì hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất sang tên ông Mười Ba, có lập Giấy đặt cọc đề ngày 29/3/2010 và bà Sáng đã nhận số tiền cọc 800.000.000 đồng và cùng ngày 29/3/2010, cũng lập thêm Giấy thỏa thuận mua bán đề ngày 29/3/2010 giữa ông Mười Ba và bà Sáng thể hiện việc bà H đã nhận thêm số tiền 150.000.000 đồng. Nhưng đến nay bà Sáng vẫn không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông. Hiện nay ông cũng biết phần đất nêu trên đã thế chấp cho Ngân hàng.

Yêu cầu bà Sáng, bà H trả số tiền đặt cọc 950.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật đối với số tiền đặt cọc 950.000.000 đồng. Đồng thời, xem xét hành vi của bà Sáng, bà H có dấu hiệu Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân, chuyển một phần hồ sơ này sang cơ quan điều tra có thẩm quyền để xem xét khởi tố vụ án hình sự và khởi tố bị can đối với bà Sáng, bà H. Tại phiên tòa đại diện cho ông Mười Ba rút lại yêu đơn yêu cầu chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Sáng về việc yêu cầu ông Mười Ba trả tiền thuê đất từ tháng 01/2010 cho đến khi giao trả phần đất này lại cho bà Sáng, với giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, thì ông không đồng ý.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 27/8/2020 của tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng NN) về việc:

Buộc Bà Trần Thị Kim H là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH TM D.H trả nợ (gốc và lãi phát sinh) tại Hợp đồng tín dụng số 2591/HĐTD ngày 02/7/2011 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN do Ngân hàng NN đại diện nhận: Số tiền vốn là 8.341.012 đồng, tiền lãi trong hạn là 9.518.891.851 đồng và tiền lãi quá hạn là 2.417.358.133 đồng. Tổng cộng số tiền cả vốn và lãi là 20.277.261.984 đồng (hai mươi tỷ hai trăm bảy bảy triệu hai trăm sáu mươi một ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 27/8/2020, cho đến khi thi hành án xong, Bà Trần Thị Kim H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Bà Trần Thị Kim H phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng NN) cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng NN.

- Trong trường hợp Bà Trần Thị Kim H không thực hiện được nghĩa vụ trả số tiền nêu trên, thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng NN) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp sau để thu hồi toàn bộ nợ vay, cụ thể:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3262/HĐTC ngày 08/9/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y343675, thửa số 328, do

UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 31/12/2003, địa chỉ: khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp tài sản thế chấp nêu trên bị xử lý thì ông Nguyễn Văn MB có trách nhiệm giao tài sản này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng NN)

Ông Nguyễn Văn MB được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp, nếu có nhu cầu. Nếu ông Nguyễn Văn MB không có nhu cầu nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng NN) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền đồng thời xử lý 02 căn nhà trên đất (Nhà 1: cột đà bê tông cốt thép, vách tường gạch, mái tole, nền gạch men, diện tích (5,5mx6m)+(4mx2m); nhà 2: cột sắt, vách tole, mái tole, nền xi măng, diện tích 4,5mx6m) nhưng phải trả lại cho ông Nguyễn Văn MB giá trị của căn nhà này tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3263/HĐTC ngày 08/9/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221226, thửa số 313, do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3264/HĐTC ngày 08/9/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị Kim S và ông Trần Minh D với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221238, thửa số 165, do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2099/HĐTC ngày 24/6/2009 được ký kết giữa ông Thạch V và bà Thạch Thị H với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X317133, thửa số 6, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 16/6/2003, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2098/HĐTC ngày 24/6/2009 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là:

++ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K645945, thửa số 310, do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/12/1997, địa chỉ: Khóm 10, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp tài sản thế chấp nêu trên bị xử lý thì Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng bê tông Long Huy Hoàng có trách nhiệm giao tài sản này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng NN).

Tuy nhiên do Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng bê tông Long Huy Hoàng đang thuê phần đất này, cho nên Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng bê tông Long Huy Hoàng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất đã thế chấp tại thửa số 310 nêu trên (nếu có yêu cầu).

++ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W249679, thửa số 54, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 07/11/2002, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 2815/HĐTC ngày 30/8/2011 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Đ330987, thửa số 30, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 01/3/2004, địa chỉ: Khóm 4, phường 4, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3820/HĐTC ngày 16/11/2010 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số AĐ270731, thửa số 97, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 05/04/2006, địa chỉ: Khóm 1, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 135/HĐTC (có phụ lục kèm theo) ngày 24/4/2008 được ký kết giữa Bà Trần Thị Kim H và ông Đinh Quốc B với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH TM D.H. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Y362855, thửa số 159, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 25/09/2003, địa chỉ: Khóm 1, phường 5, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Ngân hàng NN) về việc xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 136/HĐTC ngày 24/4/2008 được ký kết giữa ông Trần Ngọc C – Bà Phạm Thị D với NHNN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Kim H, ông Đinh Quốc B, bà Trần Thị Kim S, ông

Thạch V, bà Thạch Thị H về việc yêu cầu xóa thế chấp và hoàn trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K645945, thửa số 310, do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04/12/1997, địa chỉ: phường 9, khóm 10, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W249697, thửa số 54, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 07/11/2002, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Đ330987, thửa số 30, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 01/3/2004, địa chỉ: Khóm 4, phường 4, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số AĐ270731, thửa số 97, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 05/04/2006, địa chỉ: Khóm 1, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất số Y362855, thửa số 159, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 25/09/2003, địa chỉ: Khóm 1, phường 5, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y343675, thửa số 328, do UBND thị xã Sóc Trăng cấp ngày 31/12/2003, địa chỉ: khóm 6, phường 9, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221226, thửa số 313, do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN221238, thửa số 165, do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 23/02/2009, địa chỉ: Khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317133, vị trí thửa đất số 06, tờ bản đồ số 21, tọa lạc Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 16/6/2003 cho ông Thạch Vol, bà Thạch Thị H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn MB về việc buộc bà Trần Thị Kim S trả lại số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và tiền lãi 750.444.444 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Văn MB có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Trần Thị Kim S còn phải trả lãi cho ông Mười Ba theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn MB về việc buộc bà Trần Thị Kim S bồi thường hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim S về việc buộc ông Nguyễn Văn MB trả số tiền thuê đất 635.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1. Bị đơn Bà Trần Thị Kim H phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 128.277.261 đồng. Hoàn trả số tiền mà nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ngân hàng NN) đã nộp tạm ứng án phí là 64.491.400 đồng theo, Biên lai thu số 0007052 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

5.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị Kim H, ông Đinh Quốc B, bà Trần Thị Kim S, ông Thạch V và bà Thạch Thị H, mỗi người phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

Khấu trừ số tiền bà H, ông Bồn đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006691 ngày 11/6/2019 thì bà H, ông Bồn còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (mỗi người nộp 150.000 đồng).

Khấu trừ số tiền bà Sáng đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006690 ngày 11/6/2019, bà Sáng đã nộp xong án phí.

Khấu trừ số tiền ông Vôl, bà Hiệp đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0006692 ngày 11/6/2019 thì ông Vôl, bà Hiệp còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (mỗi người nộp 150.000 đồng).

5.3. Bà Trần Thị Kim S phải chịu án phí sơ thẩm (đối với yêu cầu độc lập của ông Mười Ba tiền lãi 750.444.444 đồng) số tiền 34.017.778 đồng.

5.4 Ông Nguyễn Văn MB phải chịu án phí 11.687.441 đồng (do yêu cầu tính lãi vượt). ông Nguyễn Văn MB số tiền đã nộp tạm ứng 28.750.000 đồng theo biên lai thu số 0001970 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Như vậy khấu trừ phần tiền đã nộp như đã nêu, ông Mười Ba được nhận lại số tiền 17.062.559 đồng.

5.5 Bà Trần Thị Kim S phải chịu án phí sơ thẩm (đối với yêu cầu độc lập của bà yêu cầu ông Mười Ba trả tiền thuê đất 635.000.000 đồng) số tiền 29.400.000 đồng. Khấu trừ số tiền bà Sáng đã nộp tạm ứng số tiền 13.300.000 đồng theo biên lai thu số 0001437 ngày 23/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Sáng còn phải nộp thêm số tiền án phí là 16.100.000 đồng.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn Bà Trần Thị Kim H phải chịu chi phí nêu trên số tiền 3.200.000 đồng. Do nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ngân hàng NN) đã nộp tạm ứng số tiền 3.200.000 đồng nên bị đơn Bà Trần Thị Kim H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các TCTDVN

(người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ngân hàng NN) số tiền 3.200.000 đồng nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 09/09/2020, Bà Trần Thị Kim H, ông Đinh Quốc B, bà Trần Thị Kim S, ông Trần Minh D, ông Thạch Vôì, bà Thạch Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đều có nội dung đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng xóa các tài sản thế chấp cho hợp đồng tín dụng số 2591/HĐTD ngày 02/7/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không rút đơn kháng cáo; Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn trình bày: Doanh nghiệp D.H thay đổi hình thức công ty thì không ảnh hưởng gì đến khoản vay. Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay có hạn mức 20 tỷ đồng. Các giao dịch thế chấp không nói rõ cụ thể cho hợp đồng nào mà chỉ đảm bảo cho khoản vay hạn mức trên là đúng pháp luật. Việc cho rằng, các hợp đồng thế chấp chỉ để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 2097 ngày 02/7/2009 là không đúng vì phía bị đơn chưa trả hết nợ và các hợp đồng đều chưa được thanh lý, hợp đồng 2591 ngày 02/7/2011 còn khoản nợ của hợp đồng 2097 mà bị đơn chưa trả. Về số tiền nợ gốc và lãi đã thể hiện rõ trong các giấy nợ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Án sơ thẩm giải quyết vấn đề bị đơn nợ nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Xét kháng cáo yêu cầu xóa thế chấp khoản vay là không có cơ sở vì hợp đồng thế chấp là tự nguyện và không nêu rõ thế chấp cho khoản vay cụ thể nào. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa bà Sáng với ông Mười Ba vô hiệu là có căn cứ. Riêng khoản tính lãi số tiền 800.000.000 đồng, thấy rằng giao dịch đặt cọc giữa ông Mười Ba và bà Sáng vô hiệu do thời điểm đặt cọc thì quyền sử dụng đất của bà Sáng đã thế chấp cho ngân hàng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa về vấn đề này theo hướng không tính lãi, các yêu cầu kháng cáo khác là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]Về thủ tục tố tụng: Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm có kháng cáo nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

[2]Về nội dung: Để có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo của đương sự. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng, các Hợp đồng tín dụng số 2097 ngày 02/7/2009 và Hợp đồng tín dụng số 2591 ngày 02/7/2011 đều không xác định cụ thể lãi suất mà chỉ ghi chung chung là lãi theo thị trường. Tại thời điểm ký Hợp đồng số 2591 nêu trên, Công ty D.H không cung cấp báo cáo tài chính gần nhất của công ty đính kèm theo Hợp đồng tín dụng và theo Điều 2 của Hợp đồng này thì hạn mức tín dụng mà ngân hàng cấp cho Công ty D.H là 20 tỷ đồng. Hạn mức này lớn gấp 3 lần vốn điều lệ công ty D.H là vượt quá thẩm quyền ký kết Hợp đồng vay của Chủ sở hữu công ty, vi phạm điểm e khoản 1 Điều 64 Luật Doanh nghiệp năm 2005 “Thông qua Hợp đồng vay, cho vay và các hoạt động khác do điều lệ công ty quy định có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty hoặc 1 tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại điều lệ công ty”.

Hợp đồng tín dụng số 2591 ngày 02/7/2011 nêu tài sản đảm bảo từ các Hợp đồng thế chấp cho Hợp đồng tín dụng số 2097 ngày 02/7/2009 chuyển qua. Tuy nhiên, tất cả những người có tài sản thế chấp không biết và họ không ký lại, làm lại thủ tục thế chấp. Không tiến hành làm đơn xin đăng ký giao dịch đảm bảo lại. Tất cả các hợp đồng thế chấp đều không nêu rõ bảo đảm cho hợp đồng vay nào. Nếu có đảm bảo cho hợp đồng số 2097 như các đương sự thừa nhận thì Hợp đồng số 2591 ngày 02/7/2011 phải làm thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch đảm bảo lại. Phía ngân hàng không tiến hành thủ tục thế chấp, đăng ký tài sản đảm bảo lại là trái với quy định tại Điều 4 của Bộ luật dân sự năm 2005 về nguyên tắc tự nguyện (người thế chấp tài sản chưa thể hiện sự tự nguyện) và Điều 13 Bộ luật dân sự năm 2005 về việc căn cứ xác định quyền, nghĩa vụ đương sự, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hình thức của giao dịch dân sự “Trong trường hợp giao dịch dân sự được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký học xin phép thì phải tuân theo quy định đó”. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm tại khoản 1 Điều 12 phải đăng ký giao dịch bảo đảm “Thế chấp quyền sử dụng đất”. Cũng như quy định tại Điều 47, Điều 71 của Nghị định này quy định quyền nhận lại tài sản đảm bảo và xử lý tài sản của bên bảo lãnh.

Mặt khác, theo Thông báo số 1915 ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc bổ sung người tham gia tố tụng cũng như đơn yêu cầu bổ sung người tham gia tố tụng của ông Trần Văn Biển là người đại diện cho Bà Trần Thị Kim H thì thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 250m² tại số 13/3 đường Nguyễn Du, Phường 9, thành phố Sóc Trăng là tài sản thế chấp trong hợp đồng tín dụng nêu trên nhưng hiện tại đang là tài sản tranh chấp trong vụ án tranh chấp chia thừa kế mà Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết (Thụ lý số 38 ngày 31/3/2020), có liên quan đến các ông, bà Trần Thị Kim Huệ, Trần Văn Hà, Trần Thanh Trí, Trần Thị Kim Tuyền, Trần Thị Kim Xuân, Trần Thị Kim Thoại, Trần Thị Kim Rạng, Trần Ngọc Trung... những người này phải được tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan. Đồng thời, việc tính lãi đối với bà Trần Thị Kim S là không đúng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng theo quy định của pháp luật và chưa đầy đủ, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không bổ sung được. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại theo thủ tục chung.

[3]. Do kháng cáo được chấp nhận nên Bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Kim S, ông Trần Minh D, ông Thạch Vôi, bà Thạch Thị H và ông Đinh Quốc B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1, 2 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Kim S, ông Trần Minh D, ông Thạch Vôi, bà Thạch Thị H và ông Đinh Quốc B.

Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xác định lại trong quá trình giải quyết vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho Bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Kim S, ông Trần Minh D, ông Thạch Vôi, bà Thạch Thị H và ông Đinh Quốc B, mỗi người 300.000 đồng, theo các Biên lai thu số 0006292, 0006293, 0006294, 0006295, 0006296, 0006297 cùng ngày 16/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Hùng

Hoàng Minh Thịnh

Trần Xuân Minh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (Án-TLQ).

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

Trần Xuân Minh