

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **23/2021/DS-PT**

Ngày: 05-02-2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thế chấp QSDĐ, hợp đồng tín dụng, yêu cầu hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hoàng Linh

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Văn Bình

Ông Bùi Thanh Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 02 đến ngày 05 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 237/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2021/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 1, khu phố V, phường B, thị xã P, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Tấn Th, sinh năm 1978; Văn phòng luật sư S - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 18 Phan Bội Châu, phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. “Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án”

+ *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) Kỹ Thương Việt Nam; tên viết tắt: Techcombank.

Địa chỉ trụ sở: Số 191 Bà Triệu, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tầng 15, số 9-11 Tôn Đức Thắng, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 0168-02/2020/UQ-TCB ngày 19/02/2020 và Giấy ủy quyền số 0328-02/2020/UQ-TCB ngày 06/4/2020). “Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên

án”

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Đoàn Văn B, sinh năm 1977; Bà Phan Thị Th, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện R, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt”

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

1. Ông Võ Văn K, sinh năm 1959 “Có mặt”

2. Anh Võ Minh P, sinh năm 1993; Chị Võ Cẩm T, sinh năm 2000; “Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố V, phường B, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3. Anh Võ Minh Tr, sinh năm 1988; Địa chỉ thường trú: Thôn Đ, xã P, huyện R, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ liên hệ: Tổ 1, khu phố V, phường B, thị xã P, tỉnh Bình Phước “Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án”

4. Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S; Địa chỉ trụ sở: Khu phố 5, phường B, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh S - Giám đốc. “Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt”

5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Triệu Ngọc D - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R (Theo Giấy ủy quyền số 24/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 21/8/2020) “Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt”

6. Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Qt - Trưởng phòng. “Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt”

***Người kháng cáo:*** Bị đơn Techcombank.

## **NỘI D V U Á N:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 03/12/2019, các bản tự khai lưu tại hồ sơ và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D trình bày:***

Ngày 02/6/2011, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K, anh Võ Minh P ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 10947/HĐTC-BDS/TCB-BD (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 10947) với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) chi nhánh Bình Dương và Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S (gọi tắt là Công ty S). Theo đó, hộ bà D thế chấp Quyền sử dụng đất (QSDĐ) có Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 272760 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P cấp ngày 13/01/2004, diện tích 17424m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Y, xã T, huyện P cũ (nay là thôn Đ, xã P, huyện R), tỉnh Bình Phước để đảm bảo cho khoản vay 2.174.941.600 đồng của Công ty S theo Hợp đồng tín dụng số 10899/HĐHMTD/TCB-BD ngày 18/5/2011 (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 10899).

Sau đó, do Công ty S thanh toán nợ không đúng như thỏa thuận nên

Techcombank đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân (TAND) thị xã P. Quá trình giải quyết vụ án, bà D đã nhiều lần đề nghị Techcombank cho gia đình bà chuộc lại tài sản là QSDĐ thế chấp bằng số tiền mà Công ty S đã vay. Tuy nhiên, Techcombank lại tự ý ký Hợp đồng bán đấu giá với Công ty TNHH đấu giá C (Công ty C) khi chưa nhận được sự đồng ý của gia đình bà D. Công ty C đã giả mạo chữ ký của bà D để sang tên cho ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị Th là người trúng đấu giá nên bà D đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và được TAND huyện R xét xử sơ thẩm và TAND tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá giữa Công ty C với ông B vô hiệu; hủy kết quả bán đấu giá ngày 23/11/2015; buộc ông B, bà Th giao lại QSDĐ cho gia đình bà D.

Do Techcombank vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp số 10947 khi tự ý ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty C, đồng thời làm giả chữ ký của bà D trong hồ sơ để bán đấu giá tài sản cho ông B gây thiệt hại cho gia đình bà D; Hợp đồng tín dụng số 10899 đã hết thời hạn nên Hợp đồng thế chấp số 10947 cũng hết hạn. Vì vậy, bà D yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 10947, bà D đồng ý thanh toán cho Techcombank số tiền bảo lãnh cho Công ty S vay vốn là 2.174.941.600 đồng. Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu phản tố của Techcombank đề nghị phát mãi thừa đất 17424m<sup>2</sup> để thanh toán toàn bộ nợ của Công ty S thì bà D không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông B, bà Th buộc bà D và ông K thanh toán giá trị tài sản trên đất với số tiền 475.325.500 đồng thì bà không đồng ý mà đề nghị ông B, bà Th di dời.

***Bị đơn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam do ông Mai Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 18/5/2011, Techcombank và Công ty S đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 10899 với nội dung hạn mức cấp tín dụng là 30 tỷ đồng (hoặc ngoại tệ bằng đô la Mỹ (USD) tương đương), mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh. Theo đó, Techcombank đã giải ngân cho Công ty S bằng 03 khế ước với mức lãi suất trong hạn là 7,2%/năm; lãi quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn; lãi suất phạt bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn; thời hạn trả nợ là ngày 25/02/2012, cụ thể: Khế ước số 10936 ngày 23/5/2011 là 103,945 USD; Khế ước số 10952 ngày 07/6/2011 là 143,535 USD; Khế ước số 10968 ngày 16/6/2011 là 241,779 USD. Tổng cộng 489,259 USD.

Để đảm bảo khoản vay, các bên có tài sản bảo đảm đã ký với Techcombank 08 Hợp đồng thế chấp tài sản, gồm:

1/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10923/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 19/5/2011, tài sản thế chấp gồm: QSDĐ được cấp theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 214708 do UBND huyện Bù Đốp cấp ngày 05/05/2011 đứng tên hộ ông Nguyễn S, bà Trần Thị Th, diện tích 7457,5m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 214709 do UBND huyện Đ cấp ngày 05/5/2011 đứng tên hộ ông Sơn, bà Th, diện tích 523m<sup>2</sup>;

2/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10924/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 19/5/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ được cấp theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 452820 do UBND thị xã P cấp ngày 01/02/2010 đứng tên bà Phạm Thị Thanh H, diện tích 403m<sup>2</sup>;

3/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10925/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 19/5/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ được cấp theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 086705 do UBND thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/3/2011 đứng tên ông Nguyễn Thanh P, bà Lê Thị Th, diện tích 382,5m<sup>2</sup>;

4/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10926/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 19/5/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ được cấp theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 086107 do UBND thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/02/2011 đứng tên ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị H, diện tích 60,7m<sup>2</sup>;

5/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10946/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 02/6/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ được cấp theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BA 830516 do UBND thị xã P cấp ngày 09/9/2010 đứng tên ông Trần Quốc T, diện tích 574,9m<sup>2</sup>;

6/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10947/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 02/6/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ được cấp theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 272760 do UBND huyện P cấp ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D, diện tích 17424m<sup>2</sup>;

7/ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10948/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 02/6/2011, tài sản thế chấp là QSDĐ được cấp theo Giấy chứng nhận QSDĐ số U 586443, vào sổ cấp GCN số 135/CN QSDĐ/ do UBND huyện P cấp ngày 27/02/2002 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D, diện tích 1382m<sup>2</sup>;

8/ Tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp tài sản số 10967/HĐTC-BĐS/TCB-BD ngày 16/6/2011, lô hàng 291 tấn điều thô đóng bao của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty S đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Techcombank đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu Công ty S trả nợ nhưng Công ty S đều không thực hiện theo yêu cầu. Năm 2013, Techcombank đã khởi kiện Công ty S tại TAND thị xã P. Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty S và các chủ tài sản thế chấp cùng Techcombank đã thương lượng và đã giải chấp các tài sản trên để thu hồi nợ. Trong đó, thửa đất có diện tích 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D thu nợ được số tiền gốc 77,107.52 USD, Techcombank đã thu vào toàn bộ dư nợ gốc và một phần lãi của Công ty S. Vì vậy, ngày 28/12/2015 Techcombank đã rút đơn khởi kiện và TAND thị xã P đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2015/QĐST-KDTM ngày 30/12/2015.

Sau đó, do bà D không đồng ý việc xử lý thửa đất 17424m<sup>2</sup>, bà D đã khởi kiện ra TAND huyện R yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và đã được giải quyết bằng Bản án số 25/2018/DS-ST ngày 15/11/2018, đến ngày 21/5/2019 TAND tỉnh Bình Phước đã xét xử phúc thẩm tại Bản án số 56/2019/DS-PT, tuyên hủy kết quả bán đấu giá và buộc Techcombank trả lại cho người trúng đấu giá ông B, bà Th số tiền 1.793.000.000 đồng. Do Hợp đồng bán đấu giá tài sản bị tuyên vô hiệu vì vậy phải khôi phục lại số tiền gốc mà Công ty S còn nợ 77,107.52 USD và lãi tiếp tục phát sinh, do vậy tài sản thế chấp của hộ bà D tiếp tục để bảo đảm nghĩa vụ cho Công ty S.

Tính đến ngày 29/9/2020, Công ty S còn nợ Techcombank số tiền, cụ thể: Nợ gốc 77,107.52 USD, nợ lãi trọng hạn 3,351.47 USD, nợ lãi quá hạn 177,664.7 USD, lãi phạt chậm trả 3,630.58 USD. Tổng cộng 261,754.28 USD.

Về Hợp đồng thế chấp tài sản số 10947 tài sản thế chấp là thửa đất 17424m<sup>2</sup> đã được ký kết, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do đó, Techcombank không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 10947 của bà D. Đồng thời, Techcombank có yêu cầu phản tố:

Buộc Công ty S có nghĩa vụ trả cho Techcombank số nợ còn lại nêu trên. Ngoài ra, Công ty S có trách nhiệm thanh toán phần lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc còn lại theo mức lãi suất nợ quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 10899 và các khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 30/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với diện tích đất 17424m<sup>2</sup> để thu hồi nợ cho Techcombank. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty S. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty S phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

Đối với tài sản trên thửa đất 17424m<sup>2</sup> không phải là tài sản thế chấp nên Techcombank không yêu cầu xem xét, giải quyết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S trình bày:** Thông nhất với Techcombank về việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 10899, số tiền vay cũng như các tài sản thế chấp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty S cùng với Techcombank và các chủ tài sản thế chấp đã thỏa thuận tự xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp, trong đó có thửa đất 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D để thu hồi nợ cho Techcombank. Sau khi xử lý tài sản thế chấp thì hiện nay Công ty S vẫn còn nợ Techcombank nhưng số tiền cụ thể thì không nhớ. Nay Techcombank khởi kiện yêu cầu Công ty S thanh toán số nợ gốc còn lại 77,107.52 USD và tiền lãi phát sinh thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về tài sản thế chấp là thửa đất 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D, khi thế chấp chỉ để bảo đảm một phần số tiền mà Công ty vay là 2.174.941.600 đồng, không phải là bảo đảm toàn bộ khoản vay. Vì vậy, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo đảm quyền lợi của hộ bà D. Ngoài ra, Công ty không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K, anh Võ Minh P trình bày:** Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh Tr, chị Võ Thị Cẩm T trình bày:** Thửa đất 17424m<sup>2</sup> là tài sản chung của hộ gia đình bà D, gồm: bà D, ông K, anh Tr, anh P và chị T, nguồn gốc đất là do ông bà nội cho tiền để gia đình mua đất. Khi ký Hợp đồng thế chấp số 10947 thì anh Tr, chị T không biết, không ký và cũng không ủy quyền cho ai ký thế chấp. Do đó, anh Tr, chị T đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp thửa đất 17424m<sup>2</sup> vô hiệu.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị Th trình bày:** Ngày 23/11/2015, ông B, bà Th mua trúng đấu giá được thửa đất 17424m<sup>2</sup> thông qua Công ty C với số tiền 1.793.000.000 đồng, đến ngày 18/12/2015 thì ông, bà đã được công nhận QSDĐ. Sau đó, ông B, bà Th đã tạo dựng các tài sản trên đất gồm nhà xưởng diện tích 210m<sup>2</sup>; nhà tạm diện tích 80m<sup>2</sup>; hàng rào xây gạch và hàng rào lưới B40, trồng cây sầu riêng trên diện tích khoảng 10000m<sup>2</sup>. Ngoài ra, ông B, bà Th còn tiến hành đổ đất, san lấp tôn nền, kê bờ ranh để làm tăng giá trị của đất và quản lý

sử dụng. Sau đó, bà D khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá nêu trên và TAND huyện R, TAND tỉnh Bình Phước đã xử hủy kết quả bán đấu giá tài sản đối với thửa đất 17424m<sup>2</sup> nhưng chưa giải quyết thiệt hại cho ông B, bà Th.

Nay ông B, bà Th có yêu cầu độc lập buộc Techcombank và Công ty C liên đới bồi thường thiệt hại do Hợp đồng bán đấu giá tài sản bị vô hiệu với số tiền là 15.436.000.000 đồng; buộc bà D, ông K hoàn trả số tiền giá trị tài sản trên đất cho ông bà với số tiền là 475.325.500 đồng.

Ngày 24/8/2020, TAND huyện R đã ra Quyết định số 01/2020/QĐTVA-DS ngày 24/8/2020 về việc tách yêu cầu của ông B, bà Th về buộc Techcombank và Công ty C liên đới bồi thường thiệt hại do Hợp đồng bán đấu giá tài sản bị vô hiệu với số tiền là 15.436.000.000 đồng ra giải quyết thành 01 vụ án khác.

Ngày 25/9/2020, ông B, bà Th có đơn rút phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu bà D, ông K hoàn trả số tiền giá trị tài sản trên đất với số tiền là 475.325.500 đồng.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước trình bày:** Ngày 02/6/2011, Phòng công chứng số 1 có thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp số 10947 giữa bên thế chấp là hộ bà D, ông K, anh P và bên nhận thế chấp Techcombank chi nhánh Bình Dương, số công chứng 3619, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; trình tự, thủ tục công chứng là đúng quy định pháp luật công chứng, tất cả thành viên hộ gia đình đều thống nhất ký tên trong Hợp đồng thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 và khoản 2 Nghị định 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Phòng công chứng số 1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đồng thời có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

**Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước trình bày:** Văn phòng Đăng ký QSDĐ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) thị xã P có đăng ký thế chấp QSDĐ có Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 272760 do UBND huyện P cấp ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà D theo Hợp đồng thế chấp số 10947. Thủ tục đăng ký thế chấp là đúng quy định tại điểm 1, 2, khoản 1, mục 2 Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/6/2005. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước quyết định:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 10947 ngày 02/6/2011 giữa Techcombank chi nhánh Bình Dương với bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K, anh Võ Minh P.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Techcombank.

- Buộc Công ty S phải trả Techcombank số tiền nợ gốc 77,107.52 USD, nợ lãi tính đến ngày 29/9/2020 là 144,050.85 USD. Tổng cộng 221,158.37 USD (Hai trăm hai mươi một ngàn một trăm năm mươi tám phẩy ba mươi bảy đô la Mỹ); quy đổi ra tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá quy đổi vào ngày 29/9/2020 là 23.090VNĐ/USD = 5.106.546.700 đồng (Năm tỷ một trăm lẻ sáu triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày 30/9/2020, Công ty S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín

dụng số 10899 ngày 18/5/2011 và các khế ước nhận nợ số LD1134910936 ngày 23/5/2011; Khế ước số LD1134810952 ngày 07/6/2011; Khế ước số LD1134810968 ngày 16/6/2011 (trừ thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi: 1,5 lần lãi suất vay trong hạn) cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc nêu trên.

- Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 10947 ngày 02/6/2011 để đảm bảo việc thu hồi nợ của Techcombank.

+ Kể từ ngày Techcombank có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty S không thanh toán hoặc không thanh toán đủ số tiền nợ trên và tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 30/9/2020 thì bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo đảm với số tiền 2.873.320.400 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu ba trăm hai mươi nghìn bốn trăm đồng). Trường hợp không thực hiện thì Techcombank có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ có Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 272760 do UBND huyện P cấp ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D, diện tích 17424m<sup>2</sup> tọa lạc thôn Y, xã T, huyện P (nay là thôn Đ, xã P, huyện R), tỉnh Bình Phước.

Tài sản trên được xử lý để đảm bảo thu hồi nợ cho Techcombank trong phạm vi bảo đảm là 2.873.320.400 đồng của Công ty S. Trường hợp sau khi xử lý tài sản nêu trên để đảm bảo thu hồi nợ cho Techcombank mà vẫn còn dư tiền so với phạm vi bảo đảm trên thì số tiền dư được trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K; Trường hợp sau khi xử lý tài sản nêu trên để đảm bảo thu hồi nợ cho Techcombank mà vẫn chưa đủ so với phạm vi bảo đảm trên thì Công ty S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong các khoản nợ theo đúng hợp đồng đã ký.

+ Trường hợp Công ty S hoặc bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K đã thực hiện xong phần nghĩa vụ bảo đảm nêu trên thì Techcombank có trách nhiệm trả lại cho bà D, ông K Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 272760 cấp ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà D.

- Đối với những tài sản gắn liền với đất không nằm trong hợp đồng thế chấp nêu trên các bên tự thỏa thuận hoặc được xử lý theo quy định pháp luật tại thời điểm thi hành án.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Techcombank đối với số tiền lãi quá hạn 36,965.32 USD.

4/ Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu độc lập của ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị Th về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K trả giá trị tài sản trên đất số tiền 475.325.500 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2020, bị đơn Techcombank có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc Công ty S phải thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 10899 ngày 18/5/2011 và các khế ước nhận nợ (Tạm tính đến ngày 29/9/2020: Nợ gốc 77,107.52 USD; lãi trong hạn 3,351.47 USD; lãi quá hạn 177,664.7 USD. Tổng cộng: 258,123.69 USD). Công ty S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh từ ngày 30/9/2020 cho đến khi thanh toán dứt

nợ. Trường hợp Công ty S không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì Techcombank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là QSDĐ và tài sản gắn liền với diện tích 17424m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện R, tỉnh Bình Phước; đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 272760, vào sổ cấp GCN số 727/CN/QSDĐ/UB do UBND huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/01/2004.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu độc lập; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS); Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Techcombank, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **Về tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Techcombank làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội D phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Về thủ tục xét xử vắng mặt:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Công ty S, ông Đoàn Văn B, bà Phan Thị Th, anh Võ Minh P, chị Võ Thị Cẩm T, đại diện Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước và đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật TTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

### **Về nội dung:**

[3] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp số 10947 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/6/2011 có hiệu lực pháp luật, nên đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10947 vô hiệu. Sau khi xét xử sơ thẩm, nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị.

### **[4] Xét kháng cáo của Techcombank:**

[4.1] *Về việc xác định số tiền vay nợ gốc của Công ty S:* Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất vào ngày 18/5/2011, Techcombank và Công ty S ký Hợp đồng tín dụng số 10899. Theo đó, Techcombank đã giải ngân cho Công ty S bằng 03 Khế ước (Khế ước 10936 ngày 23/5/2011; Khế ước 10952 ngày 07/6/2011; Khế ước 10968 ngày 16/6/2011) với tổng số tiền 489,259 USD; lãi suất trong hạn là 7,2%/năm; lãi quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn; lãi suất phạt chậm trả bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn; thời hạn trả nợ là ngày 25/02/2012.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty S, các bên có tài sản bảo đảm đã thế chấp 09 tài sản, trong đó riêng hộ bà D thế chấp tài sản gồm: 1/ QSDĐ đã được cấp



Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 272760 ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà D, diện tích 17424m<sup>2</sup>; 2/ QSDĐ đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số U 586443 ngày 27/02/2002 đứng tên hộ bà D, diện tích 1382m<sup>2</sup>.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 10899, Công ty S đã thanh toán được toàn bộ số tiền vay gốc và một phần lãi bằng phương thức thanh toán tiền mặt và xử lý 09 tài sản thế chấp (*trong đó có thửa đất 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D bán đấu giá thu nợ gốc 77,107.52 USD*). Tuy nhiên, đến năm 2018 bà D không đồng ý việc xử lý thửa đất 17424m<sup>2</sup> nên bà D đã khởi kiện và đã được TAND tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm tại Bản án số 56/2019/DS-PT ngày 21/5/2019 (*đã có hiệu lực pháp luật*). Theo đó, Tòa án đã quyết định tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá thửa đất 17424m<sup>2</sup> vô hiệu; tuyên hủy kết quả bán đấu giá và buộc Techcombank trả lại tiền trúng đấu giá cho ông B, bà Th. Vì vậy, số tiền vay gốc 77,107.52 USD xác định Công ty S vẫn còn nợ Techcombank. Do đến nay Công ty S vẫn chưa trả khoản vay này, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Techcombank, buộc Công ty S có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay gốc 77,107.52 USD là có căn cứ.

#### [4.2] Về việc xác định các khoản tiền lãi:

*Tiền lãi trong hạn:* Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ các bên thỏa thuận lãi suất vay trong hạn là 7,2%/năm, lãi quá hạn bằng 1,5 lần lãi trong hạn (lãi được tính bằng USD), thỏa thuận này không trái pháp luật. Do đó, việc Techcombank yêu cầu Công ty S phải trả tiền lãi trong hạn còn lại 3,351.47 USD được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

*Tiền lãi quá hạn:* Techcombank yêu cầu Công ty S phải chịu số tiền 177,664.7 USD (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2020), đây là khoản tiền lãi phát sinh chung trên tổng dư nợ gốc ban đầu của Công ty S. Nhưng khoảng thời gian từ ngày 26/11/2015 (ngày mà Techcombank thu tiền bán đấu giá 17424m<sup>2</sup> đất của hộ bà D trừ vào tiền vay nợ gốc) đến ngày 04/5/2020 (ngày mà Techcombank giao tiền cho Cơ quan Thi hành án để thi hành án trả lại tiền trúng đấu giá cho ông B, bà Th), trên thực tế Techcombank đã thu hồi được nợ gốc 77,107.52 USD, nên không phát sinh tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc này. Hơn nữa, việc Techcombank tự xử lý tài sản thế chấp giao thửa đất 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D cho Công ty TNHH đấu giá C bán đấu giá khi chưa được sự đồng ý của hộ bà D; trình tự, thủ tục bán đấu giá không đúng quy định (đã được nhận định cụ thể tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của TAND huyện R và Bản án dân sự phúc thẩm số 56/2019/DS-PT ngày 21/5/2019 của TAND tỉnh Bình Phước), nên đây không phải lỗi của bên vay là Công ty S hay bên thế chấp là hộ bà D. Tại phiên tòa, đại diện Techcombank cho rằng do Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Công ty C và ông B, bà Th bị Tòa án tuyên vô hiệu, nên không phát sinh hiệu lực kể từ ngày 25/11/2015 (ngày tổ chức đấu giá), nên cần phải được tính lãi phát sinh. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian trên Techcombank thực tế đã quản lý số tiền này, xác định trừ vào nợ gốc, sau khi Bản án của Tòa án tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa Công ty C và ông B, bà Th vô hiệu, cho đến ngày 04/5/2020 thì Techcombank mới thi hành nghĩa vụ hoàn trả lại tiền trúng đấu giá. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận tính lãi quá hạn của số tiền 77,107.52 USD trong giai đoạn này với số tiền lãi được tính cụ thể: 77,107.52 USD x 10,8%/năm x 04 năm 05 tháng 08 ngày (từ 26/11/2015 đến 04/5/2020) = 36,965.32 USD là có căn cứ, nên nội dung kháng cáo này của Techcombank không được chấp nhận.

Như vậy, số tiền lãi quá hạn phát sinh còn lại: 177,664.7 USD - 36,965.32 USD = 140,699.38 USD thì Công ty S phải có nghĩa vụ thanh toán cho Techcombank.

*[4.3] Về xử lý tài sản thế chấp:*

*Xác định tài sản thế chấp được xử lý trong trường hợp Công ty S không trả được nợ:* Để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền vay cho Công ty S, các bên đã thế chấp lô hàng 291 tấn hạt điều thô của Công ty S và 08 thửa đất của một số bên liên quan. Tuy nhiên, đối với lô hàng 291 tấn điều thô đóng bao để tại kho của Công ty S và 07 thửa đất của bên thế chấp (*trừ thửa đất có diện tích 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D*), trong quá trình giải quyết tranh chấp trước đây tại TAND thị xã P vào năm 2015, giữa Techcombank và Công ty S với các bên thế chấp đã tự thương lượng, thỏa thuận giải chấp các tài sản này để xử lý thu hồi nợ cho Techcombank. Cho đến nay, Công ty S, Techcombank và các bên có tài sản thế chấp trước đây gồm: ông Nguyễn S, bà Trần Thị Th; ông Nguyễn Đăng Kh, bà Phạm Thị Thanh H; ông Nguyễn Thanh P, bà Lê Thị Th; ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị H; ông Trần Quốc T, bà Trần Thị D tự nguyện không yêu cầu Tòa án xem xét lại việc xử lý tài sản thế chấp trước đây, cũng như đề nghị không tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với các tài sản thế chấp này.

Vì vậy, tài sản thế chấp còn lại được xác định là thửa đất có diện tích 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D. Do Hợp đồng thế chấp số 10947 ngày 02/6/2011 giữa hộ bà D với Techcombank là hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó, trường hợp Công ty S không thanh toán nợ hoặc không thanh toán hết nợ cho Techcombank thì Techcombank có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*Về tài sản gắn liền với QSDĐ là tài sản thế chấp:* Toàn bộ tài sản trên thửa đất 17424m<sup>2</sup> gồm các công trình xây dựng nhà xưởng, nhà tạm, hàng rào, cây trồng,... (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2020 của TAND huyện R) trong quá trình giải quyết vụ án có cơ sở xác định là tài sản hợp pháp của ông B, bà Th tạo lập sau khi mua tài sản bán đấu giá. Techcombank không cung cấp được chứng cứ xác định những tài sản này được tạo lập trước thời điểm hộ bà D thế chấp thửa đất 17424m<sup>2</sup> cho Techcombank, cũng như hồ sơ kiểm tra và thẩm định giá không thể hiện có các tài sản này gắn liền với đất. Do đó, việc Techcombank kháng cáo yêu cầu xử lý đối với các tài sản này là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Đối với các tài sản này sẽ do các bên tự thỏa thuận hoặc được xử lý theo quy định pháp luật tại thời điểm thi hành án.

*Về phạm vi bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty S:* Để bảo đảm cho khoản vay 489,259 USD của Công ty S tại Techcombank chi nhánh Bình Dương, Công ty S đã sử dụng 01 lô hàng 291 tấn điều thô đóng bao của mình và 08 thửa đất khác của các bên liên quan để bảo lãnh.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty S. Theo đó, trước khi cho Công ty S vay vốn, Techcombank đã kiểm tra và định giá từng tài sản thế chấp để xác định giá trị tài sản thế chấp, từ đó ấn định số tiền cấp tín dụng tính trên từng tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Mục 2.4 Điều 2 Hợp đồng thế chấp. Đối với Hợp đồng thế chấp số 10947, tài sản thế chấp của hộ bà D là thửa đất có diện tích 17424m<sup>2</sup> được định giá là 3.346.064.000 đồng, nên được Techcombank đồng ý cấp

tín dụng cho Công ty S với số tiền 2.174.941.600 đồng (*trương ứng tỷ lệ 65% giá trị tài sản thế chấp*).

Mặc dù theo thỏa thuận tại Mục 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 10947, các bên có thỏa thuận “*Nghĩa vụ của bên được bảo đảm được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, phạt ... quy định tại Hợp đồng cho vay ....*”. Tuy nhiên, trong khi hộ bà D cùng với Công ty S và các bên thế chấp khác sử dụng tài sản của mình để bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty S đối với tổng hạn mức tín dụng được cấp là 489,259 USD, nhưng vào năm 2015 Techcombank và Công ty S cùng với một số bên thế chấp tài sản đã tự thương lượng, thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp đối với lô hàng hạt điều thô của Công ty S và 07 thửa đất khác theo hạn mức cấp tín dụng tính trên từng tài sản thế chấp, mà không phải tính trên tổng hạn mức tín dụng được cấp, cùng với các khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận là không hợp lý, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ bà D, bởi hiện nay chỉ còn lại 01 (một) tài sản thế chấp duy nhất của hộ bà D là thửa đất có diện tích 17424m<sup>2</sup> nêu trên. Hơn nữa, như nhận định trên, việc Techcombank tự xử lý tài sản thế chấp giao thửa đất 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D cho Công ty C bán đấu giá khi chưa được sự đồng ý của hộ bà D thuộc về lỗi của Techcombank và các bên liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phạm vi bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty S đối với tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D trong phạm vi hạn mức cấp tín dụng với số tiền 2.174.941.600 đồng tiền gốc (*quy đổi theo tỷ giá VND/USD tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 94,194.09 USD*) và tiền lãi phát sinh là hợp lý, có cơ sở.

Cụ thể phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp này là:

+ Đối với số tiền vay gốc: Xác định hiện tại Công ty S còn nợ Techcombank số tiền gốc 77,107.52 USD;

+ Đối với tiền lãi phát sinh: Số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn được tính trên 2.174.941.600 đồng kể từ thời điểm chậm thực hiện nghĩa vụ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Tuy nhiên, như nhận định tại tiểu mục [4.2] nêu trên, khoản tiền lãi trong hạn và quá hạn phát sinh trong giai đoạn từ ngày 26/11/2015 đến ngày 04/5/2020 không được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D. Như vậy, số tiền lãi trong phạm vi bảo đảm bằng tài sản của hộ bà D là:

Lãi trong hạn: 94,194.09 USD x 7,2%/năm x 09 tháng (từ ngày 05/5/2020 đến ngày 29/9/2020) = 5,086.48 USD;

Lãi quá hạn: 94,194.09 USD x 10,8%/năm x 04 năm 01 tháng 25 ngày (từ ngày 25/02/2012 đến 25/11/2015 và từ ngày 05/5/2020 đến 29/9/2020) = 42,246.03 USD.

Tổng số tiền bảo đảm cho khoản nợ gốc và lãi của tài sản thế chấp này là: 77,107.52 USD (gốc) + 5,086.48 USD (lãi trong hạn) + 42,246.03 USD (lãi quá hạn) = 124,440.03 USD (Một trăm hai mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi đồng phẩy không ba cen đô la Mỹ), quy đổi theo tỷ giá VND/USD tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 29/9/2020 là 2.873.320.400 đồng.

Việc Techcombank yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất 17424m<sup>2</sup> của hộ bà D để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại của Công ty S là không có

cơ sở, nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần theo giới hạn phạm vi bảo đảm nêu trên là có căn cứ.

[5] Từ những nhận định trên thấy rằng Techcombank kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm nhưng lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Techcombank cùng các tài liệu, chứng cứ để chứng minh là không phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Techcombank, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Techcombank không được chấp nhận, nên Techcombank phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (tên viết tắt: Techcombank). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 147, 157, 158, 165, 201, 217, 227, 235 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 109, 122, 343, 471, 474, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Điều 4 Luật các Tổ chức tín dụng; Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 146 Nghị định 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (tên viết tắt: Techcombank).

Buộc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S có nghĩa vụ trả cho Techcombank số tiền vay nợ gốc 77,107.52 USD, tiền lãi trong hạn và quá hạn phát sinh tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2020) là 144,050.85 USD, tổng cộng là 221,158.37 USD (Hai trăm hai mươi một ngàn một trăm năm mươi tám phẩy ba mươi bảy cen đô la Mỹ), quy đổi ra tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá quy đổi vào ngày 29/9/2020 là 23.090VND/USD là 5.106.546.700 đồng (Năm tỷ một trăm lẻ sáu triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày 30/9/2020, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 10899/HĐHMTD/TCB-BD ngày

18/5/2011 và các Khế ước nhận nợ số LD1134910936 ngày 23/5/2011; Khế ước số LD1134810952 ngày 07/6/2011; Khế ước số LD1134810968 ngày 16/6/2011 (trừ thỏa thuận lãi suất phạt chậm trả lãi: 1,5 lần lãi suất vay trong hạn) cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc nêu trên.

Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10947/HĐTC-BDS/TCB-BD ngày 02/6/2011 để đảm bảo việc thu hồi nợ của Techcombank.

Kể từ ngày Techcombank có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S không thanh toán hoặc không thanh toán đủ số tiền nợ trên và tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 30/9/2020 thì bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo đảm với số tiền 2.873.320.400 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu ba trăm hai mươi ngàn bốn trăm đồng). Trường hợp không thực hiện thì Techcombank có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 17424m<sup>2</sup> đất tọa lạc thôn Y, xã T, huyện P (nay là thôn Đ, xã P, huyện R), tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 727/CN/QSDĐ/UB ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D để thu hồi nợ.

Tài sản trên được xử lý để đảm bảo thu hồi nợ cho Techcombank trong phạm vi bảo đảm là 2.873.320.400 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu ba trăm hai mươi ngàn bốn trăm đồng) trong tổng số tiền nợ của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S. Trường hợp sau khi xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ cho Techcombank mà vẫn còn dư tiền so với phạm vi bảo đảm trên thì số tiền dư được trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K; trường hợp sau khi xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ cho Techcombank mà vẫn chưa đủ so với phạm vi bảo đảm trên thì Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong các khoản nợ theo đúng hợp đồng đã ký.

Trường hợp Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S hoặc bà Nguyễn Thị Thu D, ông Võ Văn K đã thực hiện xong phần nghĩa vụ bảo đảm nêu trên thì Techcombank có nghĩa vụ trả lại cho bà D, ông K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 272760, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 727/CN/QSDĐ/UB do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 13/01/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thu D.

Đối với những tài sản gắn liền với đất không nằm trong hợp đồng thế chấp nêu trên các bên tự thỏa thuận hoặc được xử lý theo quy định pháp luật tại thời điểm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Techcombank về việc yêu cầu Công ty cổ phần xuất nhập khẩu S có nghĩa vụ trả số tiền lãi quá hạn 36,965.32 USD (Ba mươi sáu ngàn chín trăm sáu mươi lăm phẩy ba mươi hai cen đô la Mỹ) phát sinh trong giai đoạn từ ngày 26/11/2015 đến ngày 04/5/2020.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Techcombank phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011863, quyền số 0238, ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, tỉnh Bình Phước. Techcombank không phải nộp thêm án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện R;
- Chi cục THADS huyện R;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký và đóng dấu)

**Vũ Hoàng Linh**