

Bản án số 27/2022/KDTM-PT

Ngày 25 - 5 - 2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và  
Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

**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:* Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Ông Lê Văn An

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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:** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2021/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 748/2022/QĐPT-KDTM ngày 12 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng N (Ngân hàng N).**

Trụ sở: Số 02 đường L, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn D; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thành N1; Chức vụ: Giám đốc phụ trách Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang (Theo quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV - PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N).

Địa chỉ Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang: Số 588 ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gồm:

- Ông Ông Thanh T – chức vụ: Phó giám đốc (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2019) (có mặt);

Địa chỉ: Số 588 ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

-Ông Nguyễn Minh A, sinh năm 1988 (Theo giấy ủy quyền ngày 29/4/2022) (có mặt);

Địa chỉ: Phường 5, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Chí t1 – Đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang (có mặt);

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư C1 –phường NB, thành phố NB, tỉnh Hậu Giang.

## **2. Bị đơn: Bà Đinh Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thanh X.**

Địa chỉ: Ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020): Bà NLQ18, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

## **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

3.1. Bà NLQ1 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ông NLQ2;

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2020): Ông NLQ4 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông NLQ3;

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền 09/01/2020): Ông NLQ4 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Ông NLQ4 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Ông NLQ5;

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2019): Bà NLQ6 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Bà NLQ6 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

**4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

4.1. Ông NLQ7 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020): Bà NLQ18, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.2. Bà NLQ8;

Địa chỉ: USA.

4.3. Bà NLQ9;

Địa chỉ: USA.

4.4. Ông NLQ10;

Địa chỉ: USA.

4.5. Bà NLQ11;

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang (con bà NLQ1).

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2020): Bà NLQ1 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.6. Ông NLQ12;

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2020): Ông NLQ4 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.7. Ông NLQ13; (con ông NLQ19)

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020): Bà NLQ18, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.8. Bà NLQ14;

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vợ ông NLQ13).

4.9. Ông NLQ15;

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang (con ông NLQ2).

4.10. Ông NLQ16 (chồng của bà Đinh Thanh X);

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020): Bà NLQ18, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.11. Bà NLQ17;

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.12. Bà NLQ18 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.13. Ông NLQ19;

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020): Bà NLQ18, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.14. Bà NLQ20; (vợ ông NLQ19)

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020): Bà NLQ18, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.15. Ông NLQ21;

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.16. Bà NLQ22 (vợ ông NLQ21);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.17. Bà NLQ23 (vợ ông NLQ3);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.18. Ông NLQ24 (con ông NLQ3);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.19. Bà NLQ25 (con ông NLQ3);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.20. Bà NLQ26 (con dâu ông NLQ3);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang

4.21. Bà NLQ27 (vợ ông NLQ2);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.22. Bà NLQ28 (con ông NLQ2);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.23. Ông NLQ29 (con ông NLQ2);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang

4.24. Bà NLQ30 (vợ ông NLQ12);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.25. Bà NLQ31 (con của ông NLQ12);

Địa chỉ: ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.26. Ông NLQ32 (con ông NLQ19);

Địa chỉ: ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020): Bà NLQ18, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

5. *Người kháng cáo:* **Nguyên đơn Ngân hàng N.**

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 4 năm 2018 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:***

*Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Ngân hàng N (viết tắt Ngân hàng N) ông Ông Thanh T trình bày:* Ngày 14/3/2012, bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X đã được cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện P Hậu Giang theo hợp đồng tín dụng số 7006-LAV-201201679/HĐTD.

- Mục đích vay vốn: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng, khách sạn
- Hạn mức tín dụng: 1.850.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng)
- Lãi suất cho vay: 17,5%/năm và theo từng lần nhận nợ.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng. Từ ngày 14/3/2012 đến ngày 11/3/2013.

Ngày 01/8/2012, bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X được điều chỉnh hạn mức tín dụng theo phụ lục hợp đồng số 01/2012/PLĐHĐTD.

- Hạn mức tăng thêm: 150.000.000 đồng.
- Tổng hạn mức tín dụng sau khi tăng thêm: 2.000.000.000 đồng.

Ngày 11/3/2013, bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X được gia hạn hạn mức tín dụng theo giấy đề nghị gia hạn hạn mức tín dụng cùng ngày.

- Hạn mức tín dụng được gia hạn: 2.000.000.000 đồng.

- Thời hạn từ ngày 11/3/2013 đến ngày 05/3/2014.

\* Ngày 26/11/2012, bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X đã vay tiền tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện P Hậu Giang theo hợp đồng tín dụng số 7006-LAV-201209753/HĐTD.

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn sửa chữa, mua sắm trang thiết bị phục vụ nhà hàng, nhà nghỉ.

- Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).

- Lãi suất cho vay: 15%/năm và theo từng lần nhận nợ.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

- Thời hạn vay: 12 tháng.

- Ngày trả nợ cuối cùng: 01/11/2017.

Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang đã giải ngân cho DNTN Thanh X theo các lần nhận nợ sau:

- Nhận nợ lần 1 ngày 26/11/2012, số giải ngân 7006-LDS-201210536.

- + Số tiền vay: 600.000.000 đồng.

- + Hạn trả cuối cùng: 01/11/2017.

\* Phân kỳ trả nợ như sau:

- + 01/11/2013: 75.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

- + 01/11/2014: 75.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

- + 01/11/2015: 120.000.000 đồng.

- + 01/11/2016: 150.000.000 đồng.

- + 01/11/2017: 180.000.000 đồng.

Lãi suất: 15%/năm.

- Nhận nợ lần 2 ngày 29/11/2012, số giải ngân 7006-LDS-201210713.

- + Số tiền vay: 600.000.000 đồng.

- + Hạn trả cuối cùng: 01/11/2017.

\* Phân kỳ trả nợ như sau:

- + 01/11/2013: 75.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

- + 01/11/2014: 75.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

- + 01/11/2015: 120.000.000 đồng.

- + 01/11/2016: 150.000.000 đồng.

+ 01/11/2017: 180.000.000 đồng.

Lãi suất: 15%/năm.

- Nhận nợ lần 3 ngày 05/12/2012, số giải ngân 7006-LDS-201210957.

+ Số tiền vay: 400.000.000 đồng.

+ Hạn trả cuối cùng: 01/11/2017.

\* Phân kỳ trả nợ như sau:

+ 01/11/2013: 50.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

+ 01/11/2014: 50.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

+ 01/11/2015: 80.000.000 đồng.

+ 01/11/2016: 100.000.000 đồng.

+ 01/11/2017: 120.000.000 đồng.

Lãi suất: 15%/năm.

- Nhận nợ lần 4 ngày 05/12/2012, số giải ngân 7006-LDS-201211021.

+ Số tiền vay: 400.000.000 đồng.

+ Hạn trả cuối cùng: 01/11/2017.

\* Phân kỳ trả nợ như sau:

+ 01/11/2013: 50.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

+ 01/11/2014: 50.000.000 đồng, điều chỉnh kỳ hạn đến ngày 01/11/2015.

+ 01/11/2015: 80.000.000 đồng.

+ 01/11/2016: 100.000.000 đồng.

+ 01/11/2017: 120.000.000 đồng.

Lãi suất: 15%/năm.

Lãi suất tất cả các lần nhận nợ trên giảm còn 14%/năm từ ngày 02/5/2013 đến ngày 15/5/2013, giảm còn 13%/năm từ ngày 16/5/2013 đến nay.

Do bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X không thực hiện trả nợ gốc, nợ lãi đúng theo các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký. Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 07/3/2019 bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X còn nợ Ngân hàng N Chi nhánh huyện P Hậu Giang số tiền như sau:

+ Nợ gốc: 3.835.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu đồng).

+ Nợ lãi: 3.753.658.698 đồng (Ba tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng).

Tổng cộng: 7.588.658.698 đồng (Bảy tỷ năm trăm tám mươi tám triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng).

Để bảo đảm cho các khoản nợ nêu trên tại Ngân hàng, bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X đã dùng các tài sản thế chấp của các bên có liên quan như sau:

1. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7006-LCP-201200019 ngày 11/01/2012 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang, bên thế chấp bà NLQ1 và ông Phùng Ngọc T2, bên vay vốn bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 19.921 m<sup>2</sup>, thửa đất số 336, 350, 525, 561, 562, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Tài sản này được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận số T 936599 ký ngày 12/6/2002.

Giá trị tài sản được hai bên thống nhất định giá là: 874.840.000 đồng.

2. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7006-LCP-201200020 ngày 11/01/2012 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang, bên thế chấp bà Đinh Thanh X ông NLQ10 và ông NLQ7, bên vay vốn bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 26.603 m<sup>2</sup>, thửa đất số 341, 159, 482, tờ bản đồ số 02, 09, 08, địa chỉ thửa đất ấp A2, ấp A1 và ấp A1 A, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Tài sản này được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận số BE 826324 ký ngày 09/01/2012 và giấy chứng nhận số AI 031056, AI 031207 ký ngày 26/11/2007.

Giá trị tài sản được hai bên thống nhất định giá là: 1.064.120.000 đồng.

3. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7006-LCP-201200138 ngày 14/3/2012 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang, bên thế chấp bà Đinh Thanh X và ông NLQ10, bên vay vốn bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 229,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 950, 949, 1161, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Tài sản này được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận số BD 436188 ký ngày 27/10/2010 và giấy chứng nhận số BD 226177, BD 226176 ký ngày 12/11/2010.

Giá trị tài sản được hai bên thống nhất định giá là: 351.400.000 đồng.

4. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7006-LCP-201200139 ngày 14/3/2012 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang, bên thế chấp bà NLQ9, bên vay vốn DNTN Thanh X.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 231 m<sup>2</sup>, thửa đất số 1159, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Tài sản này được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận số BD 226430 ký ngày 01/11/2010.

Giá trị tài sản được hai bên thống nhất định giá là: 462.000.000 đồng.



5. Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7006-LCP-201200860 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N chi nhánh huyện P Hậu Giang, bên thế chấp bà NLQ8 và ông NLQ7, bên vay vốn bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 750,4 m<sup>2</sup>, thửa đất số 609, 1005, 999, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất ấp TN, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang; Quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 178,8 m<sup>2</sup>, diện tích sàn 250,8 m<sup>2</sup> trên thửa đất số 609. Tài sản này được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận số BL 225545 ký ngày 22/11/2012 và giấy chứng nhận số BD 455404, BD 455403 ký ngày 18/01/2011.

Giá trị tài sản được hai bên thống nhất định giá là: 2.699.300.000 đồng.

Việc thỏa thuận giá trị các tài sản trên chỉ làm cơ sở xác định mức cấp tín dụng, trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì toàn bộ số tiền thu được sẽ được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ còn lại của bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X tại Ngân hàng N Chi nhánh huyện P Hậu Giang (bao gồm nợ gốc, lãi, tiền phạt nếu có).

Bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X đã cam kết trả nợ Ngân hàng nhiều lần, nhưng đến nay vẫn không thực hiện trả nợ đúng cam kết, cũng như các hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận giữa hai bên.

Nay, Ngân hàng N Chi nhánh huyện P Hậu Giang khởi kiện DNTN Thanh X tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang yêu cầu bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X phải trả nợ cho Ngân hàng N Chi nhánh huyện P Hậu Giang với số tiền 7.588.658.698 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ năm trăm tám mươi tám triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 08/3/2019 đến khi thanh toán hết nợ.

Án phí và toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện, thi hành án bên vay bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X chịu trách nhiệm nộp.

Trường hợp bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X không trả được nợ, Ngân hàng N Chi nhánh huyện P Hậu Giang yêu cầu Quý Tòa bắt buộc các bên thế chấp (bao gồm bà Đinh Thanh X, bà NLQ1 và bà Phùng Ngọc T2, ông NLQ10, ông NLQ7, bà NLQ8, bà NLQ9) có nghĩa vụ trả nợ thay hoặc xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán tất nợ vay của bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X tại Ngân hàng N Chi nhánh huyện P Hậu Giang.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2019 bị đơn bà Đinh Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thanh X trình bày:*

Bà Đinh Thanh X thống nhất có vay của Ngân hàng N – chi nhánh huyện P (số tiền gốc là 3.835.000.000 đồng, lãi đến ngày 07/3/2019 là 3.753.658.698 đồng. Tổng nợ là 7.588.658.698 đồng. Do bà bị bệnh không làm ăn được nữa nên không hoàn thành trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N. Bà X thống nhất phát mãi tài sản thế chấp bảo lãnh để trả nợ. Đối với phần tài sản thế chấp bảo lãnh có phần tài sản của bà NLQ1, bà Phùng Ngọc T2 do hai người này hùn vốn

với bà X để làm ăn. Bà X yêu cầu trả trước 50.000.000 đồng, sau đó trả dần mỗi tháng 15.000.000 đồng nhưng phía Ngân hàng N không đồng ý. Do sức khỏe kém nên bà X yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*Bà NLQ1 trình bày (bút lục 499):* Vào ngày 11/01/2012 do là chỗ bạn bè thân thiết nên bà và bà Đinh Thanh X có thỏa thuận; bà NLQ1 cho bà X mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay 560.000.000 đồng, trong đó phần bà NLQ1 vay là 200.000.000 đồng, phần bà X vay 360.000.000 đồng. Vào ngày 06 dương lịch hàng tháng bà X phải đóng tiền cho Ngân hàng. Bà NLQ1 có ký hồ sơ vay tại ngân hàng và đóng lãi cho bà X đầy đủ cho đến cách đây 03 năm thì ngưng đóng tiền do bà X không thu tiền. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà NLQ1 chỉ đại diện gia đình đứng tên, trên thực tế bà chỉ có quyền đối với 01 phần đất, phần còn lại khi mẹ bà còn sống đã cho các anh em hết và họ đang trực tiếp canh tác đất. Khi cho bà X mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không cho anh em trong gia đình biết. Ngân hàng N cũng không có cử cán bộ đến thẩm định. Nay bà X bị Ngân hàng N khởi kiện và số đất bà NLQ1 cho bà X mượn để thế chấp vay tiền có khả năng bị phát mãi sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh em trong gia đình. Lúc bà NLQ1 ký hợp đồng thế chấp là bảo đảm cho khoản vay 556.000.000 đồng chứ không phải số nợ 656.000.000 đồng như Ngân hàng N trình bày. Nay bà NLQ1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu được trả nợ gốc và lãi đối với số tiền bà đã vay là 200.000.000 đồng và xin được nhận lại quyền sử dụng đất.

*Ông NLQ4 trình bày (bút lục 489):* Mẹ ông là bà Đoàn Thị Sang có một phần đất diện tích 19.921m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Khi còn sống mẹ ông đã phân chia đất cụ thể cho từng người con, trong đó bà cho ông 4.000m<sup>2</sup>. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và phần đất này vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Sang. Khi mẹ ông cho đất bà NLQ1 thì bà NLQ1 đã làm thủ tục đứng tên toàn bộ phần đất này bao gồm phần đất mà ông được cho. Việc bà NLQ1 đứng tên trên giấy tờ đất ông không biết, cho đến thời gian gần đây, Ngân hàng N kiện bà Đinh Thanh X và Tòa án đến làm việc thì ông mới biết đất đai bà NLQ1 đứng tên hết và bà đang cho bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của Ngân hàng N. Khi bà NLQ1 cho bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, ông và các anh em của ông không hề hay biết. Ngân hàng N cũng không cử cán bộ đến xem xét thẩm định. Nay bà X bị Ngân hàng N khởi kiện và số đất bà X mượn bà NLQ1 có khả năng bị bán đấu giá để trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và các anh em trong gia đình. Bà NLQ1 chỉ có quyền đối với phần đất của bà NLQ1 được cho, còn đối với phần đất của ông thì bà NLQ1 cho bà X mượn để vay tiền là sai. Do đó, ông NLQ4 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N với bà NLQ1. Yêu cầu Ngân hàng N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà NLQ1 để ông làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ông NLQ3 trình bày (bút lục 504):* Mẹ ông là bà Đoàn Thị Sang có một phần đất diện tích 19.921m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Khi còn sống mẹ ông đã phân chia đất cụ thể cho từng người con, trong đó bà cho ông 4.000m<sup>2</sup>. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và phần đất này vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Sang. Khi mẹ ông cho đất bà NLQ1 thì bà NLQ1 đã làm thủ tục đứng tên toàn bộ phần đất này bao gồm phần đất mà ông được cho. Việc bà NLQ1 đứng tên trên giấy tờ đất ông không biết, cho đến thời gian gần đây, Ngân hàng N kiện bà Đinh Thanh X và Tòa án đến làm việc thì ông mới biết đất đai bà NLQ1 đứng tên hết và bà đang cho bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của Ngân hàng N. Khi bà NLQ1 cho bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, ông và các anh em của ông không hề hay biết. Ngân hàng N cũng không cử cán bộ đến xem xét thẩm định. Nay bà X bị Ngân hàng N khởi kiện và số đất bà X mượn bà NLQ1 có khả năng bị bán đấu giá để trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và các anh em trong gia đình. Bà NLQ1 chỉ có quyền đối với phần đất của bà NLQ1 được cho, còn đối với phần đất của ông thì bà NLQ1 cho bà X mượn để vay tiền là sai. Do đó, ông NLQ3 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N với bà NLQ1. Yêu cầu Ngân hàng N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà NLQ1 để ông làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ông NLQ2 trình bày (Bút lục 503):* Mẹ ông là bà Đoàn Thị Sang có một phần đất diện tích 19.921m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Khi còn sống mẹ ông đã phân chia đất cụ thể cho từng người con, trong đó bà cho ông 4.000m<sup>2</sup>. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và phần đất này vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Sang. Khi mẹ ông cho đất bà NLQ1 thì bà NLQ1 đã làm thủ tục đứng tên toàn bộ phần đất này bao gồm phần đất mà ông được cho. Việc bà NLQ1 đứng tên trên giấy tờ đất ông không biết, cho đến thời gian gần đây, Ngân hàng N kiện bà Đinh Thanh X và Tòa án đến làm việc thì ông mới biết đất đai bà NLQ1 đứng tên hết và bà đang cho bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền của Ngân hàng N. Khi bà NLQ1 cho bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, ông và các anh em của ông không hề hay biết. Ngân hàng N cũng không cử cán bộ đến xem xét thẩm định. Nay bà X bị Ngân hàng N khởi kiện và số đất bà X mượn bà NLQ1 có khả năng bị bán đấu giá để trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và các anh em trong gia đình. Bà NLQ1 chỉ có quyền đối với phần đất của bà NLQ1 được cho, còn đối với phần đất của ông thì bà NLQ1 cho bà X mượn để vay tiền là sai. Do đó, ông NLQ2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N với bà NLQ1. Yêu cầu Ngân hàng N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà NLQ1 để ông làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ông NLQ5 và bà NLQ6 trình bày (bút lục 474):* Vào ngày 20/11/2016 âm lịch, bà Đinh Thanh X có cổ cho vợ chồng ông bà 17 công đất ruộng đã lên liếp với giá 16 chỉ vàng 24K (loại vàng 98%), thời hạn cổ đất là 03 năm. Vợ chồng ông bà đã giao đủ vàng và cũng đã nhận đất canh tác. Nay có tranh chấp giữa Ngân hàng và bà Đinh Thanh X liên quan đến phần đất mà vợ chồng ông bà đã nhận cổ của bà Đinh Thanh X. Do đó, vợ chồng ông bà có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang giải quyết: Buộc bà Đinh Thanh X phải trả lại số vàng 16 chỉ (loại vàng 24K). Vợ chồng ông bà sẽ giao đất lại cho bà Đinh Thanh X.

*Ông NLQ12 trình bày (bút lục 529):* Ông là con của bà Đoàn Thị Sang. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc bà Sang mua đất vườn và thổ cư của ông Năm Gai và nhận tặng cho từ bà ngoại. Thời điểm mẹ ông mua đất và nhận tặng cho thì cha của ông đã chết. Khi còn sống mẹ ông có cho ông phần đất thổ cư 5m x 20m và phần đất ruộng khoảng 3.000m<sup>2</sup>. Ông canh tác trên 20 năm nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Khi mẹ ông chuyển tên đất cho bà NLQ1 thì ông không biết. Mẹ ông chỉ cho bà NLQ1 phần thổ cư 7m x 20m, phần vườn 22m x 40m nhưng bà NLQ1 lại làm giấy bao trùm hết phần đất của ông và các anh em mà không cho ông hay, đến khi Tòa án tiến hành làm việc thì ông mới biết. Nay ông NLQ12 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà NLQ1 để ông và các anh em làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích mà mẹ ông đã cho và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa bà NLQ1 với Ngân hàng N.

*Ông NLQ32 trình bày (bút lục 522):* Ông là con ruột của ông NLQ19 và bà NLQ20. Đối với phần đất tại thửa số 482 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A1 A, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang, hiện tại ông NLQ32 có trồng cây trên phần đất này. Nay Ngân hàng N khởi kiện bà Đinh Thanh X khởi kiện có liên quan đến phần đất này ông đồng ý giao phần đất này cho Ngân hàng nhưng yêu cầu được nhận lại giá trị cây trồng trên đất.

*Ông NLQ13 trình bày (bút lục 521):* Ông là em ruột của bà Đinh Thanh X, ông được cha mẹ là ông NLQ19 và bà NLQ20 cho phần đất với diện tích 3.220m<sup>2</sup> tại thửa 797 tờ bản đồ số 08 tiếp giáp với thửa 482 của ông NLQ19 đã chuyển quyền cho bà Đinh Thanh X và em trai là NLQ7. Hiện tại ông đã trồng cây bạch đàn, tràm biển, tràm đóng cừ trên phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng N. Khi nào ngân hàng kê biên tài sản bán đấu giá thu hồi nợ, ông đồng ý giao đất cho Ngân hàng khi ông bán cây trồng trên đất. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập.

*Bà NLQ18 trình bày (bút lục 520):* Hiện nay đối với phần tài sản thế chấp cho Ngân hàng tại ấp TN, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang và phần đất trồng mía tại ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang bà X giao cho bà quản lý, bà X nhờ bà trông coi giùm chứ không có lập giấy tờ gì về việc quản lý tài sản. Nay bà NLQ18 đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng để phát mãi tài sản thu hồi nợ.

*Bà NLQ14 trình bày (bút lục 519):* Bà NLQ14 là vợ của ông NLQ13, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông NLQ13.

*Ông NLQ7 trình bày (bút lục 518):* Ông là con ruột của ông NLQ19 và bà NLQ20. Ông được cha mẹ chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 482, tờ bản đồ số 08 diện tích 5.571m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A1 A, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Phần đất này hiện tại do ông NLQ32 đang quản lý sử dụng trồng cây. Thửa 159 tờ bản đồ số 09 diện tích 3.390m<sup>2</sup> đất lúa, tọa lạc tại ấp A1, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang, phần đất này ông NLQ7 đang canh tác. Đối với thửa 999 diện tích 3.00m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp TN, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang phần đất này ông NLQ7 cùng đứng tên với cháu gái là NLQ8 đất này xây dựng nhà hàng nhưng hiện nay đang bỏ trống. Đối với thửa 1005 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp TN, thị trấn C1, huyện P, tỉnh Hậu Giang diện tích 166m<sup>2</sup> ông NLQ7 cùng đứng tên với bà NLQ8, đất này xây dựng nhà hàng và hiện nay đang bỏ trống. Thửa 609 tờ bản đồ số 2, diện tích 284,4m<sup>2</sup> loại đất ở đô thị ông NLQ7 cùng đứng tên với bà NLQ8, phần đất này xây nhà hàng hiện đang bỏ trống. Đối với các thửa đất nêu trên ông NLQ7 đồng ý giao cho Ngân hàng bán đấu giá thu hồi nợ và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Ông NLQ19 trình bày (bút lục 517):* Đối với phần đất bà Đinh Thanh X thế chấp cho Ngân hàng tại thửa 482 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A1 A, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang và thửa 159 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp A1, xã X1, huyện P tỉnh Hậu Giang ông đã chuyển quyền toàn bộ cho ông NLQ7 và bà Đinh Thanh X. Nay ông đồng ý giao cho Ngân hàng để phát mãi đất thu hồi nợ và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Bà NLQ20 trình bày (bút lục 516):* Đối với phần đất bà Đinh Thanh X thế chấp cho Ngân hàng tại thửa 482 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp A1 A, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang và thửa 159 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp A1, xã X1, huyện P tỉnh Hậu Giang bà đã chuyển quyền toàn bộ cho ông NLQ7 và bà Đinh Thanh X. Nay ông đồng ý giao cho Ngân hàng để phát mãi đất thu hồi nợ và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ17, ông NLQ21, bà NLQ22 không đồng ý nhận văn bản của Tòa án nên không có lời trình bày.

***Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử:***

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, về việc Ngân hàng yêu cầu Bà Đinh Thanh X – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thanh X, có trách nhiệm trả nợ gốc và nợ lãi đối Hợp đồng tín dụng số 7006-LAV-201201679/HĐTD, ngày 14/3/2012 và Hợp đồng tín dụng số 7006-LAV-209753/HĐTD, ngày 26/11/2012.

Buộc bà Đinh Thanh X có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 8.837.357.292 đồng (Tám tỉ tám trăm ba mươi bảy triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi hai đồng).(Trong đó nợ gốc

3.835.000.000 đồng; lãi trong hạn 2.383.278.889đồng; lãi quá hạn 1.531.613.403đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (12/10/2020) bà Đinh Thanh X còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà bà Đinh Thanh X vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

Trong trường hợp bà Đinh Thanh X không trả hoặc trả không dứt nợ thì Ngân hàng N, có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200860 ngày 23/11/2012 ký giữa Ngân hàng N với ông NLQ7 và bà NLQ8, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 2.024.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200020 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà Đinh Thanh X và ông NLQ7, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 798.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200138 ngày 14/03/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà Đinh Thanh X, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 263.000.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200139 ngày 14/03/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ9, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 346.000.000 đồng.

[2] Không chấp nhận một phần khởi kiện của Ngân hàng N, về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và bà Phùng Ngọc T2, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 656.000.000 đồng.

[3] Không chấp nhận một phần yêu độc lập kiện của bà NLQ1 về việc bà yêu cầu trả cho Ngân hàng N 200.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất, để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên.

Tách giao dịch thỏa thuận giữa bà NLQ1 với bà Đinh Thanh X theo “Tờ thỏa thuận ngày 11/01/2012” giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà, buộc Ngân hàng N, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và bà Phùng Ngọc T2, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 656.000.000 đồng.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ4, ông NLQ2, ông NLQ3, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và bà Phùng Ngọc T2.

Tách ra giải quyết bằng một vụ án khác đối với yêu cầu của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ4, ông NLQ2, ông NLQ3, yêu cầu Bà NLQ1 tách quyền sử dụng đất cho mỗi người 4.000m<sup>2</sup> đất.

[5] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và bà Phùng Ngọc T2 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1, bà Phùng Ngọc T2, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 656.000.000 đồng.

Buộc Ngân hàng N- trả lại cho bà NLQ1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MT-0193 ngày 12/06/2002, cấp cho hộ bà Đoàn Thị Sang, đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà NLQ1 vào ngày 01/6/2010.

[6] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ5 và bà NLQ6, về việc ông bà yêu cầu bà Đinh Thanh X trả cho ông bà 16 chỉ vàng 24k (loại 98%).

Tuyên bố “hợp đồng cổ đất” ngày 20/11/2016 giữa bà Đinh Thanh X và ông NLQ5, bà NLQ6 vô hiệu.

Buộc bà Đinh Thanh X có nghĩa vụ trả lại 16 chỉ vàng 24k (loại 98%) cho ông NLQ5 và bà NLQ6.

Buộc ông NLQ5 và bà NLQ6 có trách nhiệm giao trả toàn bộ diện tích đất tại thửa 341, diện tích đất 17.642m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm tại thửa số 341, tọa lạc tại ấp A2, xã X1, huyện P, tỉnh Hậu Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00905 ngày 09/01/2012. Bà Đinh Thanh X đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh P, Hậu Giang, theo Hợp đồng thế chấp số 7006-LCP-201200020 ngày 11/01/2012, phạm vi đảm bảo bao gồm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ là 798.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/10/2020 Ngân hàng N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với việc hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà NLQ1 và Phùng Ngọc T2. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định số tiền 656.000.000 đồng trong Hợp đồng thế chấp do ngân hàng tự chỉnh sửa và đóng dấu vào nơi chỉnh sửa sau khi Ủy ban nhân dân xã đã ký chứng thực.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bà NLQ1 đã ký bảo lãnh cho bà X thì số tiền được bảo lãnh theo hợp đồng chỉ là 560.000.000 đồng, việc Ngân hàng chỉnh sửa thành con số 656.000.000 đồng không thông báo chính thức cho bà X, bà NLQ1 và cả hai bà cũng không đồng ý với sự chỉnh sửa này. Do đất thế chấp là của chung anh chị em trong gia đình bà NLQ1, bà NLQ1 thế chấp không có sự đồng ý của họ và hiện tại bà X bị tai biến, bà NLQ1 cũng không có khả năng trả nợ thay cho bà X để giải chấp, xin ngân hàng cho bà trả nợ dần đến khi hết nợ mà không phát mãi tài sản trên.

Bà NLQ1 trình bày bà chỉ biết Ngân hàng cho bà X vay 560.000.000 đồng, không nghe thông báo là vay 656.000.000 đồng như trong bản chỉnh sửa. Sau khi vay được tiền bà X có đưa bà NLQ1 200.000.000 đồng, bà NLQ1 xin trả phần này. Đối với quyền sử dụng đất bà NLQ1 thế chấp để bảo lãnh cho bà X vay 560.000.000 đồng là bà tự ý làm không thông qua anh chị em đang có nhà trên đất nên việc thế chấp tài sản này là không có hiệu lực, xin được trả dần để rút lại tài sản thế chấp.

Đại diện theo ủy quyền của các đương sự có mặt tại phiên tòa xác định án sơ thẩm đã xét xử đúng thực tế, đúng pháp luật vì Ngân hàng cho vay nhưng không đi thẩm định để xác định người thực tế sử dụng đất cũng như tính chất pháp lý của thửa đất. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu chấp nhận kháng cáo do quá trình giao kết hợp đồng đã đúng quy định, các bên đều biết rõ nội dung ký kết trong hợp đồng trong suốt quá trình ký kết, thực hiện nghĩa vụ và xử lý nợ.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định về tố tụng. Về yêu cầu kháng cáo: Xét nguồn gốc đất được bà NLQ1 mang đi thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay 560.000.000 đồng của bị đơn với nguyên đơn là của mẹ ruột là bà Đoàn Thị Sang, quá trình bà NLQ1 sang tên cho cá nhân bà sau khi bà Sang mất và mang quyền sử dụng đất này thế chấp đều không thông qua ý kiến của anh chị em trong gia đình, những người này đã được bà Sang giao đất cho sử dụng và cất nhà ở khi còn sống nhưng quá trình thẩm định tài sản thế chấp, phía Ngân hàng đã không thực hiện đúng thủ tục nên không phát hiện ra những cá nhân có tài sản trên đất. Vì thủ tục không chặt chẽ nên phải gánh chịu rủi ro.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do bà NLQ1 đứng tên có dấu sửa số tiền vay từ 560.000.000 đồng thành 656.000.000 đồng bằng thủ công. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thừa nhận do Ngân hàng tự sửa, bà NLQ1 và đại diện bị đơn không đồng ý việc chỉnh sửa này. Như vậy về hình thức, hợp đồng nêu trên đã không tuân thủ đúng quy định về công chứng, chứng thực, người có liên quan đến tài sản thế chấp không được thông báo về việc chỉnh sửa nên Hợp đồng này vô hiệu theo Điều 410 Bộ luật Dân sự. Án sơ thẩm đã



chấp nhận yêu cầu của ông NLQ2, ông NLQ12, ông Xê và phán quyết về phần này là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với các chứng cứ, tài liệu đã thu thập. Kháng cáo của đương sự được làm trong hạn luật định nên về hình thức là hợp lệ, tuy nhiên do không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Quá trình tiến hành tố tụng ở cấp sơ thẩm đã được thực hiện đúng quy định, các chứng cứ đã được thu thập hợp pháp, đảm bảo cho những người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Riêng thời hạn chuyển hồ sơ kháng cáo là quá hạn, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

#### **[2] Về nội dung:**

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn là DNTN Thanh X do bà Đinh Thanh X làm chủ doanh nghiệp trả nợ gốc và nợ lãi từ các Hợp đồng tín dụng số 7006 – LAV – 201201679/H ĐTD ngày 14/3/2012; số 7006 – LAV-201209753/H ĐTD ngày 26/11/2012 với tổng số nợ gốc là 3.835.000.000 đồng và nợ lãi là 3.753.658.698.000 đồng tạm tính đến ngày 07/3/2019 và buộc bị đơn tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 08/3/2019 đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ yêu cầu buộc các bên thế chấp gồm bà Đinh Thanh X, bà NLQ1, bà Phùng Ngọc T2, ông NLQ10, ông NLQ7, bà NLQ8, bà NLQ9 có nghĩa vụ trả nợ thay hoặc xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán tất nợ vay của bà Đinh Thanh X chủ DNTN Thanh X tại Ngân hàng N.

Ngoài ra, trong vụ án còn có các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có liên quan đến tài sản thế chấp ký giữa Ngân hàng N và bà NLQ1, Phùng Ngọc T2.

Án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về các khoản nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 8.837.357.292 đồng và công nhận tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

-Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200860 ngày 23/11/2012 ký giữa Ngân hàng N với ông NLQ7 và bà NLQ8, phạm vi bảo đảm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ 2.024.000.000 đồng.

-Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200020 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà Đinh Thanh X và ông NLQ7, phạm vi bảo đảm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ 798.000.000 đồng.

-Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200138 ngày 14/3/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà Đinh Thanh X, phạm vi bảo đảm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ 263.000.000 đồng.

-Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200139 ngày 14/3/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ9, phạm vi bảo đảm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ 346.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và Phùng Ngọc T2, phạm vi bảo đảm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ 656.000.000 đồng. Lý do là Hợp đồng nhận nợ có tẩy xóa và không được sự đồng ý của bà NLQ1 về số tiền nhận nợ và cũng không có xác nhận của Ủy ban nhân dân đã thực hiện chứng thực đối với phần nội dung số nợ bị tẩy xóa nên vi phạm về hình thức và nội dung ký kết của Hợp đồng. Đồng thời, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất do bà NLQ1 đứng tên trên nội dung điều chỉnh biến động nhưng trên đất có tồn tại nhà ở của các anh em ruột của bà NLQ1 gồm các ông Ngô Văn R, NLQ2, NLQ3 là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện các ông đang trực tiếp canh tác trên đất vì đây là tài sản của mẹ ruột là Nguyễn Thị Sang để lại cho tất cả các con, nhưng bà NLQ1 tự ý mang đi đăng ký đứng tên riêng; quá trình thẩm định tài sản thế chấp phía ngân hàng đã không phát hiện người trực tiếp sử dụng đất nên hợp đồng thế chấp này là vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm cũng giải quyết các yêu cầu độc lập còn lại của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

### [3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và Phùng Ngọc T2 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ký do án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu này là không chính xác, không khách quan, không dựa vào các chứng cứ đã được các bên thừa nhận.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập thấy rằng: Đối với các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được bản án sơ thẩm nhận định và quyết định chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng pháp luật.

Riêng đối với Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200019 ngày 11/01/2012, tại Điều 2 của bản hợp đồng có điều chỉnh bằng chữ viết tay, đóng dấu của Ngân hàng N chi nhánh huyện P với số tiền nhận nợ là 656.000.000 đồng, sự điều chỉnh này không thông qua ý chí của bà NLQ1 và cũng không được chứng thực bởi bên thứ ba là Ủy ban nhân dân hoặc tổ chức công chứng. Bản thân bà NLQ1 trình bày bà thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số nợ gốc bà X vay là 560.000.000 đồng. Như vậy, việc án sơ thẩm xác định việc

chỉnh sửa này là vi phạm về hình thức và cả nội dung dẫn đến làm vô hiệu hợp đồng thế chấp là có cơ sở. Việc bà NLQ1 tự ý mang GCNQSD đất đi thế chấp và không thông báo về tình trạng sử dụng thực tế đất trên, cũng như ngân hàng thẩm định nhưng không phát hiện tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của các thành viên khác trong gia đình bà NLQ1 là sai sót của ngân hàng trong quá trình kiểm tra điều kiện hợp pháp của hồ sơ cho vay, nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp không thực hiện được do ảnh hưởng đến quyền lợi của những người trực tiếp sử dụng đất. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất của mẹ ruột chia cho các ông NLQ12, Hên, Xì, Tí mà tách ra để các đương sự khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác là đúng quy định.

Đối với thỏa thuận của bà NLQ1 và bà X theo “Tờ thỏa thuận ngày 11/01/2012” liên quan đến việc bà NLQ1 bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất cho bà X vay tiền của Ngân hàng N là thỏa thuận riêng giữa hai bên về việc sử dụng số tiền được vay, không phải là nghĩa vụ chính thức của bà NLQ1 với tư cách là bên vay nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trả nợ gốc bằng 200.000.000 đồng của bà NLQ1 là phù hợp với nội dung hợp đồng tín dụng.

Xét nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới và như nhận định trên, án sơ thẩm đã giải quyết đúng đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Theo ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 12 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Luật Các tổ chức tín dụng;

Điều 106, 129 Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013;

Điều 137, Điều 410, Điều 423 Bộ luật Dân sự 2005;

Điều 55 Luật Công Chứng 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 18/5/2015 của Chính phủ về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính;

Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về việc cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký;

Điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Thông tư số 03/2008/TT-BTP ngày 25/8/2008 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ.

Tuyên xử:

Không chấp nhận phần khởi kiện của Ngân hàng N về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và Phùng Ngọc T2, phạm vi bảo đảm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ 656.000.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và Phùng Ngọc T2 vô hiệu.

Hủy Hợp đồng thế chấp số 7006 – LCP – 201200019 ngày 11/01/2012 ký giữa Ngân hàng N với bà NLQ1 và Phùng Ngọc T2, phạm vi bảo đảm nợ gốc, nợ lãi và phí phát sinh đối với dư nợ 656.000.000 đồng.

Buộc Ngân hàng N trả lại cho bà NLQ1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MT-0193 cấp ngày 12/6/2002 cho hộ bà Đoàn Thị Sang, đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà NLQ1 vào ngày 01/6/2010.

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

Án phí phúc thẩm: Ngân hàng N phải chịu là 2.000.000 (hai triệu) đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số 0004994 ngày 27/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang thành án phí; Ngân hàng N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT (TVN).

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

**Nguyễn Thị Thụy Vũ**