

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 11/2021/KDTM-PT

Ngày: 02-02-2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;

Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Trần An – Kiểm sát viên

Trong các ngày 07 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2020/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do bản án Kinh doanh Thương mại sơ thẩm số: 10/2020/KDTM-ST ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Quỹ Đầu tư và Phát triển A;

Địa chỉ trụ sở: Đường A1, Khu phố A2, Phường A3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H, chức vụ: Q. Giám đốc.

- Người đại diện hợp pháp của Quỹ Đầu tư và Phát triển A: Bà Ngô Phạm Phương T, chức vụ: Phó giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 24-4-2020). (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Quỹ Đầu tư và Phát triển A: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

- Chi nhánh Công ty Luật hợp danh N – tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

2. *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ô tô B;

Địa chỉ trụ sở: Đường A1, Khu phố B2, Phường A3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh.

- *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn L, chức vụ: Giám đốc. (vắng mặt)

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

- Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1952 và bà Ngô Thị Kim D, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: Đường D1, khu phố D2, phường D3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông V, bà Duệ: Bà Lê Thị K, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp K1, xã K2, Huyện K3, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 03-8-2020). (có mặt)

4. *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Minh V, bà Ngô Thị Kim D.

Ngoài ra, còn có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Công ty TNHH Nguyễn Q; ông Trương N và ông Ngô M. Không có kháng cáo, kháng nghị. Tòa án không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Phạm Phương T trình bày:

Quỹ đầu tư và phát triển A (sau đây gọi tắt là Quỹ đầu tư) và Công ty Cổ phần Auto Y (nay là Công ty TNHH MTV Ô tô B) ký Hợp đồng tín dụng số 18/2011/HĐTD ngày 07/12/2011, đề Công ty vay số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, giải ngân thực tế 2.994.753.000 đồng, thời hạn trả nợ cuối cùng 25/5/2014.

Quá trình vay vốn từ ngày 13/12/2011 đến ngày 01/5/2012 Công ty đã không trả nợ đúng như thỏa thuận và bị chuyển sang nợ quá hạn, Công ty cũng đã nhiều lần cam kết trả nợ cho Quỹ nhưng không thực hiện.

Đến ngày 20/5/2013, Công ty đổi tên thành Công ty TNHH MTV Ô tô B, giám đốc là Ông Nguyễn L, có ký biên bản nhận nợ ngày 20/5/2013. Sau đó, có trả được cho Quỹ tiền gốc 1.556.368.000 đồng, tiền lãi đã trả 1.016.325.311 đồng, tính đến ngày 07/10/2020 còn nợ gốc 1.438.385.000 đồng, nợ lãi quá hạn số tiền 1.108.955.231 đồng, tổng cộng 2.547.340.231 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm có: Hợp đồng thế chấp số 18-2011/HĐTCTS ngày 07/12/2011, tài sản là trung tâm trưng bày và bảo trì Ô tô (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số BD 625903, không bao gồm quyền sử dụng đất).

Hợp đồng thế chấp số 01-2013/HĐTCQSDĐ ký ngày 24/5/2013 Quyền sử dụng đất số S964899, số vào sổ cấp giấy 04393/110 diện tích 224m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại phường D3, thành phố A4, tỉnh Tây

Ninh, do UBND huyện C cấp ngày 28/8/2001 đứng tên Ông Nguyễn Minh V chứng thực tại UBND phường D3, thành phố A4 vào ngày 27/5/2013 và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố A4 ngày 27/5/2013.

Quỹ đầu tư và phát triển A khởi kiện yêu cầu Công ty do ông L đại diện trả số tiền tính đến ngày 07/10/2020 còn nợ gốc 1.438.385.000 đồng, nợ lãi quá hạn số tiền 1.108.955.231 đồng, tổng cộng 2.547.340.231 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ.

Bị đơn - Công ty TNHH MTV Ô tô B (gọi tắt Công ty Ô tô) đại diện là Ông Nguyễn L trình bày:

Công ty TNHH MTV Ô tô B trước đây là Công ty Cổ phần Auto Y do ông Ngô M làm giám đốc, sau ông M nhượng lại Công ty cho ông L và ông L thay đổi tên là Công ty TNHH MTV Ô tô B. Khi ông Nguyễn L nhượng lại Công ty của ông M thì ông L tiếp quản và có ký nhận nợ Quỹ vào ngày 20/5/2013, do đó khoản nợ không còn liên quan đến cá nhân ông M, ông L đồng ý có nhận nợ của Quỹ đầu tư tiền nợ gốc là 1.438.384.000 đồng, lãi suất như nguyên đơn trình bày, do làm ăn thua lỗ nên cho thuê lại mặt bằng và từ tháng 5/2019 đến nay thì Công ty TNHH Nguyễn Q không trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty Ô tô, nên khó khăn trong việc trả tiền vay của Công ty đối với Quỹ đầu tư.

Nay ông L đại diện Công ty Ô tô đồng ý còn nợ gốc và lãi của Quỹ đầu tư đến ngày xét xử là 2.547.340.231 đồng.

Đối với tài sản thế chấp thì Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông V chỉ thế chấp bảo lãnh cho số tiền vay là 25.000.000 đồng, thỏa thuận miệng giữa 03 bên Công ty Ô tô, Quỹ đầu tư và ông V không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị K đại diện cho ông Nguyễn Minh V và bà Ngô Thị Kim D trình bày:

Việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của thửa số 328, tờ bản đồ 08, diện tích 224 m² đất tọa lạc tại phường D3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện C cấp ngày 28/8/2001 đứng tên ông Nguyễn Minh V vô hiệu vì tài sản chung của vợ chồng nhưng ông V tự ý mang đi thế chấp bảo lãnh cho Công ty Ô tô do ông L làm chủ mà không có sự đồng ý của bà D là không đúng để nghị tuyên hợp đồng thế chấp này vô hiệu do vi phạm pháp luật. Hơn nữa, tài sản thế chấp tại thời điểm thế chấp định giá chỉ có 53.760.000 đồng mà thế chấp cho khoản vay đầu tiên 03 tỷ đồng là không phù hợp. Đề nghị Tòa án xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu.

- Ông Trương Hoài P đại diện cho Công ty Nguyễn Q trình bày:

Công ty Nguyễn Q là đơn vị đang thuê đất là Trung tâm trưng bày và bảo trì ô tô hiện nay, trình bày cho rằng không có trách nhiệm để phải giải quyết trả tiền thuê đất cho Quỹ, vì Nguyễn Q không có trách nhiệm và không trực tiếp giao dịch với Quỹ đầu tư, nếu Công ty ông L vi phạm không trả nợ, Quỹ có quyền kiện ra Tòa giải quyết.

Theo ông L trình bày ông có liên hệ với Nguyễn Q để yêu cầu trả tiền thuê vào tháng 5/2019 là không có cơ sở, vì ông L đại diện cho thuê thì có quyền yêu cầu trả tiền thuê nếu Công ty Nguyễn Q vi phạm không trả tiền.

Khoảng thời gian từ tháng 4/2019 đến tháng 9/2019 Công ty Nguyễn Q không liên hệ được ông L, tài khoản cũng bị khóa. Do đó, từ tháng 9/2019 Công ty Nguyễn Q đã trực tiếp ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông N và trả tiền thuê cho ông N1 tháng là 19.000.000 đồng.

Việc thuê giữa ông L à Công ty Nguyễn Q công ty không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Còn Công ty của ông L thiếu tiền vay của Quỹ thì đó là trách nhiệm của Công ty Ô tô B.

- Ông Trương N trình bày:

Ông N là người cho thuê quyền sử dụng đất khi ông L không trả tiền thuê cho ông 4 tháng liên tiếp nên ông đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và ký với Công ty Nguyễn Q cho thuê QSDĐ mỗi tháng 19.000.000 đồng, ông L còn nợ ông N 4 tháng tiền thuê nhưng ông không có tranh chấp với ông L trong vụ án này.

- Ông Ngô M trình bày:

Ông đã sang lại Công ty cho ông Nguyễn L vào năm 2013 nên các khoản nợ, cũng như tài sản thế chấp đã sang tên bàn giao cho ông L, ông không còn liên quan. Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 thể hiện tài sản thế chấp của Công ty Ô tô B hiện còn: Phòng sơn; 01 bộ cầu nâng, hai trụ 03 bộ; 01 bộ bồn trụ; 02 máy cân chỉnh bánh; 01 kết sắt; 01 tủ đựng vật tư; 01 máy lạnh; 01 mô tua; 01 máy hấp sơn; 06 tủ sắt đựng đồ nghề; 01 bình chữa cháy nặng 35kg.

Tại Bản án sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ Điều 355, 361, 362, 363, 128, 219 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Quỹ đầu tư và phát triển A đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ô tô B.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ô tô B có nghĩa vụ trả cho Quỹ đầu tư và phát triển A số tiền gốc còn nợ 1.438.385.000 đồng và nợ lãi quá hạn tính đến ngày 07/10/2020 là 1.108.955.231 đồng. Tổng cộng 2.547.340.231 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản” của bà Ngô Thị Kim D đối với Quỹ đầu tư và phát triển A.

Hợp đồng thế chấp số 01-2013/HĐTCQSDĐ ký ngày 24/5/2013 Quyền sử dụng đất số S964899, sổ vào sổ cấp giấy 04393/110 diện tích 224 m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại phường D3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện C cấp ngày 28/8/2001 đứng tên hộ ông, bà Nguyễn Minh

V là chủ sử dụng đất, chứng thực tại UBND xã D3, thành phố A4 vào ngày 27/5/2013 và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 27/5/2013, vô hiệu ½ đối với phần tài sản của bà Ngô Thị Kim D.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lãi suất quá hạn, xử lý tài sản thế chấp, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 21 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Minh V kháng cáo cho rằng, Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu ½ đối với phần của vợ là bà Ngô Thị Kim D là không đúng, xâm phạm quyền lợi của vợ chồng ông bà vì đây là tài sản chung duy nhất của vợ chồng, là nơi gia đình sinh sống, khi thế chấp ông không bàn bạc với vợ, khi Quỹ đầu tư nhận thế chấp không cho ông thỏa thuận định giá.

Cùng ngày 21 tháng 10 năm 2020 bà Ngô Thị Kim D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/5/2013 giữa Quỹ đầu tư và phát triển A và ông Nguyễn Minh V.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Đại diện theo ủy quyền của ông V, bà D giữ nguyên nội dung kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu ½ hợp đồng thế chấp là chưa có căn cứ. Theo Luật Hôn nhân và Gia đình, tài sản vợ chồng được phân chia do các bên thỏa thuận hoặc theo quyết định của Tòa án, ở đây bà Đông V chưa thỏa thuận chia tài sản và chưa có quyết định nào chia cho ông V ½ giá trị tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm mặc nhiên xác định ½ giá trị tài sản chia cho ông V là không phù hợp.

Ông V ký kết đồng thế chấp thì cũng phải có trách nhiệm nhưng Quỹ Đầu tư không xác định được một phần thế chấp là bao nhiêu, đề nghị làm rõ ông L đã trả trên 1,9 tỷ đồng là trả như thế nào? Có trả phần thế chấp của ông V hay không? Việc thế chấp sai ngay từ đầu, không có ngày định giá, ông V không có nhận giấy tờ về việc thế chấp, còn bà D đến khi Tòa mời làm việc mới biết, ông V bà D được công nhận là hôn nhân thực tế trước năm 1975, đất thế chấp là tài sản chung của vợ chồng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông V, bà D.

+ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ngày 24/5/2013 ông V ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 224m² tọa lạc tại xã D3, huyện C, (nay là thị xã C) được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 28-8-2001, có chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm một phần cho số tiền vay 3.000.000.000đồng. Ông V cho rằng bảo đảm một phần là 25.000.000đồng là không có căn cứ. Tại nghị định 37/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ đã sửa đổi bổ sung của Nghị định 138/NĐ-CP ngày 28/8/2007 của Chính phủ quy định về Tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư và Phát triển địa phương, theo quy chế khi vốn vay 3.000.000.000đồng thì tài sản thế chấp tối thiểu 30% tức là hơn 1.000.000.000đồng, bên vay đã có hợp đồng thế chấp số 13 ngày 07/12/2011 Trung tâm trung bày 993.181.882 đồng và hợp đồng thế chấp số 01 ngày

24/5/2013 là 53.760.000 đồng tương đương 34,8% toàn bộ tài sản này đã đảm bảo cho số tiền vay, từ đó, trong hợp đồng thế chấp thể hiện thế chấp một phần là trên cơ sở này. Phía ông V cho rằng thế chấp riêng 01 phần là không có căn cứ. Mặt khác, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2001 thời điểm này ông bà chưa đăng ký kết hôn, đến 3 năm sau (2004) mới đăng ký kết hôn. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đứng tên, từ đó Ủy ban và Phòng đăng ký giao dịch bảo đảm đã chứng thực. Từ sự việc ông V ký tên hợp đồng và thông qua việc chứng thực của cơ quan chức năng nên Quỹ Đầu tư tin tưởng và chấp nhận thực hiện thế chấp. Nay ông V thay đổi không chịu trách nhiệm của mình làm ảnh hưởng đến hoạt động của Quỹ Đầu tư. Quỹ Đầu tư cũng đã nhiều lần mời làm việc thông qua bưu điện nhưng ông V bà D không hợp tác. Bản án sơ thẩm chấp nhận $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản thế chấp về phía Quỹ Đầu tư cũng bị ảnh hưởng nhưng không kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông V ký tên biên bản thế chấp 24/5/2013 đến nay đã hơn 7 năm nếu xét thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu đã hết. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V bà Duệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Diện tích 224m² được cấp cho hộ ông V, đây là tài sản chung của vợ chồng, các con không có công sức đóng góp, không đưa tham gia tố tụng là đúng.

Xét hợp đồng thế chấp thực hiện theo trình tự các thủ tục quy định, nhưng không có chữ ký của bà Duệ, căn cứ Điều 219 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 26 của Luật Hôn nhân và Gia đình, cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu $\frac{1}{2}$ hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Không buộc Quỹ Đầu tư chịu án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại là thiếu sót.

Đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà D và ông V. Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận, đối đáp tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các bên đương sự; của Luật sư; ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 24/4/2020 Quỹ đầu tư và phát triển A khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô tô B là đảm bảo thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 319 của Luật Thương mại năm 2005.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/10/2020 ông V, bà D kháng cáo bản án sơ thẩm. Qua xem xét đơn kháng cáo phù hợp trình tự, thủ tục quy định tại Điều 272; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy Hợp đồng tín dụng số 18 ngày 07/12/2011 giữa nguyên đơn Quỹ Đầu tư với ông Ngô M – Giám đốc Công ty Cổ phần Auto Y là hợp pháp, phù hợp Nghị định 138/NĐ-CP ngày 28/8/2007 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 37/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ quy định về Tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư và phát triển địa phương và phù hợp Điều 10 của Quy chế cho vay của Quỹ Đầu tư. Thời hạn hợp đồng 30 tháng đến ngày 25/5/2014 kết thúc, quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 24/5/2013 ông M chuyển nhượng cho ông Nguyễn L, sau đó đổi tên Công ty là Công ty TNHH MTV Ô tô B- Giám đốc là Ông Nguyễn L được sự đồng ý của Quỹ Đầu tư và các bên tiến hành lập biên bản nhận nợ vào ngày 20/5/2013, thời điểm này, Ông Nguyễn Minh V (là anh ruột của ông L) tự nguyện thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 224m² tọa lạc tại khu phố D2, phường D3, thị xã C, tỉnh Tây Ninh để ông L đủ điều kiện nhận chuyển nhượng hợp đồng từ ông Hải, việc thế chấp của ông V có công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã D3 và Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cùng vào ngày 27/5/2013, trước khi ký kết hợp đồng các bên có tiến hành thẩm định giá tài sản thế chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng phía ông L đã tiếp tục trả cho Quỹ Đầu tư tiền gốc, tiền lãi và mất khả năng chi trả từ ngày 19/11/2018 cho đến nay. Quỹ Đầu tư đã 8 lần mời ông L, ông V và bà D đến thương lượng giải quyết số tiền còn lại nhưng bà D không đến, ông L và ông V có đến làm việc nhưng không có kết quả, tính đến thời điểm ngày 07/10/2020 còn nợ tiền gốc là 1.438.385.000 đồng và tiền lãi là 1.108.955.231 đồng, tổng cộng là 2.547.340.231 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm ông L không có kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Minh V và bà Ngô Thị Kim D, thấy rằng:

[3.1] Phía ông V cho rằng thế chấp để bảo đảm số tiền vay 25.000.000 đồng nhưng đất là tài sản chung của vợ chồng và là tài sản duy nhất làm nơi sinh sống của gia đình, khi thế chấp mà không có bàn bạc với vợ là không đúng, mặt khác, Quỹ Đầu tư nhận thế chấp mà không cho ông thỏa thuận khi định giá vào 24/5/2013 và trên đất còn có căn nhà cấp 4. Bà D kháng cáo cho rằng bà không biết việc ông V thế chấp quyền sử dụng đất, việc thế chấp là không đúng pháp luật. Cả 2 ông bà đều đề nghị hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp, không đồng ý chịu trách nhiệm theo điều khoản của hợp đồng thế chấp, ngoài lời trình bày thì ông bà và người đại diện theo ủy quyền của ông bà không cung cấp được chứng cứ, tài liệu mới tại cấp phúc thẩm.

[3.2] Xét Hợp đồng tín dụng số 18/2011/HĐTD ngày 07/12/2011 với số tiền vay 3.000.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp số 01-2013/ HĐTCQSDĐ ngày 24-5-2013 với quyền sử dụng đất diện tích 224m² thuộc thửa đất 328, tờ bản đồ 08 đều hợp pháp, ông L và ông V sau khi ký kết hợp đồng đã tiếp tục thực hiện nghĩa vụ một thời gian đã trả tiền cho Quỹ Đầu tư.

[3.3] Xét thấy, về ý thức ông V biết rõ và tự nguyện thế chấp tài sản do đó phải chịu trách nhiệm với giao dịch do bản thân ông thực hiện, ông là người hiểu

rõ việc thế chấp tài sản thể hiện qua việc trước khi thế chấp quyền sử dụng 224m² trên cho Quỹ Đầu tư; ông V (và bà) cũng từng thế chấp tại các tổ chức tín dụng tại tỉnh Tây Ninh nhiều lần, trong nhiều năm. Riêng trong vụ án này phía bà D không tham gia giao dịch, có cung cấp giấy tờ tài liệu thể hiện bà là vợ của ông V và cả hai đều thống nhất diện tích 224m² là của chung vợ chồng và tại biên bản xác minh Phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh thành phố Tây Ninh, (BL212) xác định diện tích 224 m² cấp cho vợ chồng ông V bà D. Có căn cứ xác định diện tích 224 m² mà ông V thế chấp cho Quỹ Đầu tư vào ngày 24/5/2013 là tài sản chung của vợ chồng nên ½ quyền sử dụng đất của bà D vẫn thuộc quyền của bà, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết ½ giá trị tài sản thuộc quyền sử dụng của ông V là phù hợp Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2005: “*Vợ chồng ... có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung*”. Việc ông bà yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp là không có căn cứ.

[3.4] Đối với kháng cáo cho rằng, ông V thế chấp một phần chỉ đảm bảo cho số tiền vay 25.000.000 đồng là không có cơ sở vì không có chứng cứ, tài liệu chứng minh.

Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V, bà Duệ.

[4] Án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội bà D và ông V trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Đối với khởi kiện của bà D được chấp nhận một phần, phía Quỹ Đầu tư phải chịu án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại là 3.000.000 đồng (ba triệu), cấp sơ thẩm không áp dụng là thiếu sót.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Minh V và bà Ngô Thị Kim D.

Sửa bản án sơ thẩm về án phí

2. Căn cứ Điều 355; Điều 361; Điều 362; Điều 363; Điều 128; Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 292; Điều 306; Điều 319 của Luật Thương mại năm 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Quỹ đầu tư và phát triển A đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ô tô B.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ô tô B có nghĩa vụ trả cho Quỹ đầu tư và phát triển A số tiền gốc còn nợ 1.438.385.000 đồng và nợ lãi quá hạn tính đến ngày 07/10/2020 là 1.108.955.231 đồng. Tổng cộng 2.547.340.231 đồng (hai tỷ, năm trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi ngàn, hai trăm ba mươi một)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông L 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. Trong trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ dân sự mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì việc xử lý tài sản thế chấp (theo Hợp đồng thế chấp số 18-2011/HĐTCTS ngày 07/12/2011, xử lý những tài sản còn lại gồm: Phòng son; 01 bộ cầu nâng, hai trụ 03 bộ; 01 bộ bồn trụ; 02 máy cân chỉnh bánh; 01 kết sắt; 01 tủ đựng vật tư; 01 máy lạnh; 01 mô tua; 01 máy hấp sơn; 06 tủ sắt đựng đồ nghề; 01 bình chữa cháy nặng 35kg; Và ½ giá trị tại thời điểm thi hành án đối với Hợp đồng thế chấp số 01-2013/HĐTCQSDĐ ký ngày 24/5/2013, quyền sử dụng đất số S964899, sổ vào sổ cấp giấy 04393/110, có diện tích 224 m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại phường D3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện C cấp ngày 28/8/2001 đứng tên hộ ông (bà) Nguyễn Minh V là chủ sử dụng đất, chứng thực tại UBND xã D3, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là phường D3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh) vào ngày 27/5/2013 và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 27/5/2013 được thực hiện theo quy định tại Điều 336 và Điều 338 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*” của bà Ngô Thị Kim D đối với Quỹ đầu tư và phát triển A.

Hợp đồng thế chấp số 01-2013/HĐTCQSDĐ ký ngày 24/5/2013 Quyền sử dụng đất số S964899, sổ vào sổ cấp giấy 04393/110 diện tích 224 m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ 08, đất tọa lạc tại phường D3, thành phố A4, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện C cấp ngày 28/8/2001 đứng tên hộ ông (bà) Nguyễn Minh Viên là chủ sử dụng đất, chứng thực tại UBND xã D3, thành phố A4 vào ngày 27/5/2013 và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh ngày 27/5/2013, vô hiệu ½ đối với phần tài sản của bà Ngô Thị Kim D.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ô tô B phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh trả lại cho Quỹ đầu tư và phát triển A.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ô tô B phải chịu án phí số tiền 82.946.800 đồng (tám mươi hai triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm) đồng.

Quỹ đầu tư và phát triển A phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Quỹ đầu tư và phát triển A số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 40.261.000 (bốn mươi triệu, hai trăm, sáu mươi một nghìn) đồng tại biên lai thu số 0002470 ngày 08-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Khấu trừ 3.000.000 đồng (ba triệu) tiền án phí sơ thẩm, còn lại 37.261.000 đồng (ba mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi một ngàn).

Bà Ngô Thị Kim D, Ông Nguyễn Minh V được miễn án phí.

5. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ông V bà D được miễn án phí phúc thẩm kinh doanh thương mại.

6. Trường hợp 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC – Vụ giám đốc kiểm tra 2;
- VKSND Cấp cao;
- VKSND tỉnh TN;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- THA DS thành phố Tây Ninh;
- VKSND thành phố Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Những người TGTG khác;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Thị Thanh Giang