

Bản án số:04/2018/KDTM-PT  
Ngày 04-5-2018  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hoàng  
*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng  
Ông Châu Việt Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2017/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A.

Địa chỉ: Đường P, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng A.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng N – Trưởng bộ phận phát triển kinh doanh Ngân hàng A chi nhánh Bạc Liêu (Theo giấy ủy quyền số 58/UQ-BLU ngày 24/11/2016) (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty S. Địa chỉ: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Châu Mai S – Chủ tịch, Giám đốc Công ty S. Trú tại: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

1. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1951 (vắng mặt)

2. Bà Hà Thanh S, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà S: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà S là luật sư ông Nguyễn Ngọc H – Văn phòng luật sư K thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

3. Ông Huỳnh Châu Mai S, sinh năm 1972. Địa chỉ: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Trần Hà Bảo K, sinh năm 1980. ĐKKHKT: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K là Luật sư ông Nguyễn Tiến H – Văn phòng luật sư N thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

5. Ông Trần Vĩnh N, sinh năm 1982. ĐKKHKT: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

6. Bà Lê Thị Thanh M, sinh năm 1985. Trú tại: Tỉnh Lộ Y, Khu Phố X, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Khu Phố Z, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7. Ông Trần Văn H, sinh năm 1948 (vắng mặt).

8. Bà Lý Thị Lệ T, sinh năm 1952 (vắng mặt).

9. Ông Trần Phương V, sinh năm 1976 (vắng mặt).

10. Bà Trần Thị Thu C, sinh năm 1952 (vắng mặt).

11. Bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

12. Ông Trần Duy B, sinh năm 1978. Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn T, ấp Z, xã L, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

13. Bà Trần Thị Quỳnh N, sinh năm 1980. Địa chỉ: khu dân cư P, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lệ T, bà Thanh T, bà C, ông V, ông B, bà N: Ông Trần Văn H, sinh năm 1948; (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

14. Bà Cao Thị N, sinh năm 1958. Địa chỉ: Đường P, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

15. Ông Huỳnh Đắc T – sinh năm 1953. Địa chỉ: Đường T, khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

16. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đ, Phường Z, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

17. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Trụ sở: Đường T, khóm X, phường Z, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hoàng L – Chức vụ: Chủ tịch Ủy

ban nhân dân thành phố B. (vắng mặt).

18. Phòng công chứng số X tỉnh Bạc Liêu

Trụ sở: Đường Nguyễn Tất T, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Quốc K – Trưởng phòng (vắng mặt).

19. Công ty B

Trụ sở: Đường T, khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Châu Mai S – Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt)

20. Trường Trung cấp nghề Y

Trụ sở: Đường T, khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Châu Mai S – Hiệu trưởng (có đơn xin xét xử vắng mặt)

21. Ông Huỳnh Châu Mai S, sinh năm 1972. Địa chỉ: Đường T, khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Là đại diện hộ kinh doanh Z; địa điểm kinh doanh: Đường T, khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Huỳnh Châu Mai S và bà Trần Hà Bảo K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/01/2012 và các lời khai tại Tòa án đại diện Ngân hàng A trình bày:* Ngày 14/10/2011 Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty S (gọi tắt là Công ty) có ký hợp đồng tín dụng số H 0348/NT vay số tiền vốn gốc là 2.400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất trong hạn 21,6%/năm, lãi suất quá hạn 1,5 lần lãi suất trong hạn, mục đích vay để phục vụ hoạt động kinh doanh đào tạo nghề. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền 2.400.000.000 đồng vào ngày 15/10/2011.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng nhà và đất thửa số 19, tờ bản đồ 57 tọa lạc tại số X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H với diện tích 147,6m<sup>2</sup>. Ngày 27/4/2006, hộ ông Trần Thanh H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Hà Bảo K (hình thức tặng cho). Hợp đồng thế chấp này được Phòng công chứng số X Bạc Liêu công chứng ngày 14/10/2011 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/10/2011.

Khi thực hiện hợp đồng vay vốn, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ lãi được quy định trong Hợp đồng tín dụng về trả nợ vay. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty để đôn đốc, nhắc nhở trả nợ theo thỏa thuận hợp đồng. Ông Huỳnh Châu Mai S là người đại diện của Công ty đã cam kết sẽ thực hiện đúng

thời hạn thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng sau đó Công ty không thực hiện đúng cam kết (thể hiện qua các biên bản làm việc ngày 04/5/2012 và 13/8/2012). Do đó, ngày 25/02/2012, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ lãi của Công ty sang nợ quá hạn.

Dư nợ còn lại của hợp đồng vay tính đến ngày 28/9/2017 gồm: Nợ gốc 2.400.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 113.729.000 đồng; nợ lãi quá hạn 4.405.883.000 đồng và phí phạt chậm trả lãi trong hạn: 207.454.541 đồng. Tổng cộng: 7.127.066.541 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty trả nợ gốc và lãi phát sinh nêu trên. Nếu không trả được nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Trần Hà Bảo K để thu hồi nợ.

Đối với các yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng không đồng ý. Vì khi nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng căn cứ vào các quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để ký kết hợp đồng, nếu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

Đối với các hợp đồng cho thuê phần nhà trước của nhà Khóm X, Phường Y, thành phố B, bên cho thuê là ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, bên thuê là chị Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Châu Mai S, nhà này đã thế chấp cho Ngân hàng. Căn cứ vào Điều 5 của Hợp đồng thế chấp thì bên thế chấp không được cho thuê đối với tài sản thế chấp nếu không được sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng ông H, bà S không phải là chủ tài sản và không được sự đồng ý của Ngân hàng về việc cho thuê. Ngân hàng yêu cầu hủy các hợp đồng thuê nêu trên.

*Đại diện bị đơn là ông Huỳnh Châu Mai S – Giám đốc Công ty trình bày:* Thừa nhận Công ty còn nợ Ngân hàng vốn gốc là 2.400.000.000 đồng, nợ lãi phát sinh theo hợp đồng, nhưng không đồng ý thanh toán, do mức lãi theo hợp đồng cho vay quá cao.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, bà Trần Hà Bảo K, ông Trần Vĩnh N, ông Huỳnh Châu Mai S, đại diện Trường Trung cấp nghề Y, Công ty B và Hộ kinh doanh thống nhất trình bày:* Ngày 27/4/2006, tại Phòng công chứng số X Bạc Liêu, ông H, bà S và bà K đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Cụ thể là quyền sử dụng đất tại thửa số 19, tờ bản đồ 57, diện tích 147,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thị xã B, tỉnh Bạc Liêu, đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Trần Thanh H vào ngày 23/9/2003 và nhà ở trên đất ngang 06m x dài 127m, nhà cấp 3, nền gạch Ceramic, lợp mái tol xi măng, kết cấu nhà bán kiên cố, tặng cho riêng bà Trần Hà Bảo K.

Hợp đồng tặng cho này vô hiệu do nhầm lẫn và vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì quyền sử dụng đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B cấp cho hộ gia đình ông Trần Thanh H. Hộ gia đình ông Trần Thanh H gồm có ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, bà Trần Hà Bảo K, ông Trần Vĩnh N, bà Lê Thị Thanh M và cháu Trần Lê Vĩnh B (là vợ và con ông N). Tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông Trần Vĩnh N, bà Lê Thị Thanh M là thành viên của hộ gia đình không biết. Khi ông H, bà S tặng cho bà K thì không có sự đồng ý của ông N bằng văn bản. Nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, nhưng ông H, bà S ký hợp đồng tặng cho bà K. Diện tích nhà tặng cho lớn hơn diện tích quyền sử dụng đất. Ông H, bà S tặng cho bà K luôn cả phần đất hẻm đi chung công cộng không phải của gia đình ông H.

Ông H, bà S, ông N, ông S, đại diện Trường Trung cấp nghề Y, Công ty B yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho công chứng ngày 27/4/2006 tại Phòng công chứng số X Bạc Liêu đối với quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và bà Trần Hà Bảo K vô hiệu.

Ông H, bà S, bà K, ông S và đại diện Công ty B yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Quyết định cấp giấy số 3240 ngày 23/9/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01462 ngày 23/9/2003 Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông H do trái luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích của gia đình ông H và gia đình ông Trần Văn H. Vì việc cấp giấy chứng nhận không đúng với diện tích đất thực tế, hiện trạng sử dụng đất, cấp luôn diện tích đường hẻm lối đi chung công cộng khoảng 27m<sup>2</sup>, lối đi chung có hai hộ gia đình sử dụng gồm gia đình ông Trần Văn H phía sau và hộ gia đình ông Trần Thanh H.

Vào ngày 01/10/2010 ông H, bà S và ông S ký kết hợp đồng thuê nhà, phần nhà thuê ở mặt tiền nhà tiếp giáp với đường Trần Phú, diện tích 4,96 x 7,87 = 39m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng để kinh doanh ngành nghề theo quy định pháp luật. Ông H, bà S, ông S không yêu cầu giải quyết liên quan đến hợp đồng thuê nhà này.

Vào ngày 13/6/2016 ông H, bà S và chị Trần Thị T ký kết hợp đồng thuê nhà, phần nhà thuê ở mặt tiền nhà tiếp giáp với đường Trần Phú, diện tích 4,96 x 7,87 = 39m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng để kinh doanh ngành nghề theo quy định pháp luật. Hiện tại chị T đã trả lại nhà thuê cho ông H và bà S. Ngày 29/7/2017, bà Hà Thị Phương A đã ký hợp đồng thuê với ông H, bà S để thuê lại phần nhà trên, mục đích sử dụng để kinh doanh quần áo may sẵn. Bà Phương A không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng thuê nhà này. Trong trường hợp Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì bà đồng ý trả lại nhà cho ông H, bà S.

Trong quá trình quản lý, sử dụng nhà và đất nêu trên thì vợ chồng ông Trần Vĩnh N và bà Lê Thị Thanh M có đưa cho vợ chồng ông H, bà S số tiền 50.000.000 đồng để sửa chữa lại nhà sau. Vợ chồng bà Trần Hà Bảo K, ông Huỳnh

Châu Mai S có đưa cho ông H, bà S số tiền 300.000.000 đồng để sửa chữa lại căn nhà.

Ông S, bà K không yêu cầu giải quyết đối với số tiền đã bỏ ra để sửa chữa nhà. Ông N yêu cầu ông H, bà S, bà K trả cho ông N số tiền đã bỏ ra để sửa chữa phần nhà sau là 50.000.000 đồng. Bà K đồng ý cùng ông H, bà S trả cho ông N số tiền đã bỏ ra để sửa chữa phần nhà sau bằng giá trị còn lại của nhà sau.

Bà K đồng ý với yêu cầu của ông H, bà S tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu. Bà K cho rằng quyền sử dụng đất nêu trên bà K đã bảo lãnh cho Công ty vay vốn tại Ngân hàng. Nếu hợp đồng tặng cho của ông H, bà S bị tuyên bố vô hiệu thì cũng không làm thay đổi việc Công ty nợ Ngân hàng, mà chỉ thay đổi từ nợ có bảo lãnh bằng tài sản thành nợ không có tài sản bảo đảm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh M trình bày:* Bà không đóng góp gì vào nhà và đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B. Sau khi kết hôn với ông N bà ở tại nhà nêu trên và có đi về giữa Bạc Liêu và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, bà và ông N đã ly thân nên bà không có ý kiến đối với yêu cầu của ông H, bà S, ông N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:* Ông yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên lối đi chung hiện tại cho gia đình ông ra đường Trần Phú, lối đi có diện tích ngang khoảng 01m x dài hết thửa đất số 19.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Đắc T trình bày:* Nguồn gốc nhà và đất tại Khóm X, Phường Y thành phố B hiện nay ông đang quản lý sử dụng là của cha ông là ông Huỳnh V chết để lại. Năm 2002, ông có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông bị bệnh nên không tiếp tục làm hồ sơ, diện tích qua đo đạc thực tế thời điểm đó là 121,26m<sup>2</sup>, thửa số 20, tờ bản đồ số 57, khi đo vẽ có hộ giáp ranh là ông Trần Thanh H ký tên. Vào năm 2013, nhà nước có chủ trương làm sổ đỏ thì ông có tiến hành các thủ tục để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay vẫn chưa được cấp. Trên đất có một ngôi nhà xưa, có từ lâu đời trước năm 1987, vách và cột phía giáp ranh với bà Trần Hà Bảo K đã bong tróc xi măng lòi gạch phía bên trong, hiện trạng nhà được giữ nguyên cho đến nay. Nay bà K kiện yêu cầu ông trả quyền sử dụng đất đối với phần đất giáp ranh với bà K, trên đất là bức tường nhà ông nên ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:* Ủy ban nhân dân thị xã B (thành phố B) ban hành Quyết định số 3240/QĐ-UB ngày 23/9/2003 “về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 290226 ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H, thửa số 19, tờ bản đồ số 57, diện tích 147,6m<sup>2</sup> là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B vẫn giữ nguyên Quyết định số 3240/QĐ-UB ngày 23/9/2003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số Y 290226 ngày 23/9/2003.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N:* Tòa án nhiều lần triệu tập nhưng bà N vắng mặt nên không có lời khai.

*Người đại diện của Văn Phòng công chứng số X tỉnh Bạc Liêu ông Đinh Quốc K trình bày:* Việc công chứng hợp đồng tặng cho số 14 quyền 01/TP/CC-SCC/HĐTC vào ngày 27/4/2006 do Công chứng viên Cao Thị N chứng nhận. Vì vậy, công chứng viên tự chịu trách nhiệm Phòng Công chứng số X Bạc Liêu không có ý kiến về vấn đề này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T:* Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng chị T vẫn vắng mặt, nên không có lời khai.

Từ nội dung trên tại bản án số: 04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 34; điểm b khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; Điều 218; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 122; 689; 692; 715; 716; 717; 718; 719; 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty S.

2/ Buộc Công ty S có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/9/2017) là 6.919.612.000 đồng (Sáu tỷ, chín trăm, mười chín triệu, sáu trăm mười hai nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ, bốn trăm triệu đồng) và lãi là 4.519.612.000 đồng (bốn tỷ, năm trăm, mười chín triệu, sáu trăm mười hai nghìn đồng).

3/ Buộc Công ty S phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng A tiền lãi nợ quá hạn theo hợp đồng, tính từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi thi hành án xong số nợ gốc theo hợp đồng đã ký kết.

4/ Nếu Công ty S không thanh toán nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 147,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ 57 và tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho

hộ ông Trần Thanh H, ngày 27/4/2006 hộ ông Trần Thanh H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Hà Bảo K (hình thức tặng cho) được cơ quan có thẩm quyền thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc buộc Công ty S trả số tiền phạt chậm trả lãi là 207.454.541 đồng (hai trăm, lẻ bảy triệu, bốn trăm, năm mươi bốn nghìn, năm trăm bốn mươi một đồng).

6/ Hợp đồng thuê mặt bằng, thuê nhà giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S với ông Huỳnh Châu Mai S, bà Trần Thị T vô hiệu.

7/ Buộc bà Trần Thị T giao trả cho bà Trần Hà Bảo K một phần căn nhà Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu phần giáp đường Trần Phú diện tích 39m<sup>2</sup>.

8/ Không chấp nhận đối với yêu cầu của ông Huỳnh Châu Mai S, Công ty B, Trường Trung cấp nghề Y về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho công chứng ngày 27/4/2006 tại Phòng công chứng số X Bạc Liêu đối với quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và bà Trần Hà Bảo K vô hiệu.

9/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Huỳnh Châu Mai S, bà Trần Hà Bảo K, Công ty B về việc hủy quyết định cá biệt là Quyết định cấp giấy số 3240 ngày 23/9/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01462 ngày 23/9/2003 Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông Trần Thanh H.

10/ Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Trần Vĩnh N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho công chứng ngày 27/4/2006 tại Phòng công chứng số X Bạc Liêu đối với quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và bà Trần Hà Bảo K vô hiệu.

11/ Buộc ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, bà Trần Hà Bảo K trả cho Trần Vĩnh N số tiền 50.000.000 đồng.

12/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H về việc không phát mãi diện tích quyền sử dụng đất 23,6m<sup>2</sup> hiện đang sử dụng làm lối đi tại thửa đất số 19, tờ bản đồ 57.

Ông Trần Văn H có quyền ưu tiên mua một phần tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất dùng làm lối đi, diện tích 23,6m<sup>2</sup>, thửa số 16, tờ bản đồ số 57 (có tuyên từ cạnh kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí sơ thẩm, lãi suất chậm thi hành án, Luật Thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự và trách nhiệm thi hành bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 10 năm 2017 và ngày 17 tháng 10

năm 2017, ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, Công ty S và bà Trần Hà Bảo K kháng cáo cùng nội dung: Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B. Tại phiên Tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S là ông Nguyễn Đình P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà S, bà K đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu kháng cáo của ông H, bà S, bà K, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B do vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, Công ty S và bà Trần Hà Bảo K, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến đề xuất của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Vụ án kinh doanh thương mại số 20/2014/TLST – KDTM ngày 25 tháng 6 năm 2014 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được nhập từ hai vụ án: Vụ thứ nhất: Vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 20/2014/TLST-KDTM ngày 25/6/2014 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Vụ án này được thụ lý lần đầu ngày 01/02/2013. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án. Vụ thứ hai: Vụ dân sự thụ lý số 118/2013/TLST-DS ngày 26/11/2013 về việc “yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, yêu cầu hủy quyết định cá biệt”. Trong vụ án này có nhiều quan hệ pháp luật cần phải giải quyết, cụ thể: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Mặt khác, vụ án cũng có nhiều đương sự tham gia tố tụng nhưng đều có liên quan đến quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Trong trường hợp này tuy có nhiều quan hệ pháp luật nhưng đều có

liên quan với nhau cần phải giải quyết và việc nhập các quan hệ pháp luật để giải quyết trong cùng một vụ án sẽ làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn. Việc nhập vụ án dẫn đến việc thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự. Tuy nhiên, việc thay đổi đó không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm nhập các vụ án để giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét hợp đồng tín dụng: Ngày 14/10/2011 Công ty có ký hợp đồng tín dụng số H 0348/NT với Ngân hàng vay số tiền 2.400.000.000 đồng. Trên cơ sở hợp đồng tín dụng trên, ngày 15/10/2011 Công ty và Ngân hàng ký hợp đồng vay trung dài hạn số tiền 2.400.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất trong hạn 21,6%/năm, lãi suất quá hạn 1,5 lần lãi suất trong hạn, mục đích vay để phục vụ hoạt động kinh doanh đào tạo nghề. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất 147,6m<sup>2</sup>, thửa số 19, tờ bản đồ 57 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố B được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H và ngày 27/4/2006 hộ ông Trần Thanh H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Hà Bảo K (theo hình thức tặng cho). Sự việc này đã được các bên đương sự thừa nhận.

Khi thực hiện hợp đồng vay vốn, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ lãi được quy định trong Hợp đồng tín dụng về trả nợ vay. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty để đôn đốc, nhắc nhở trả nợ theo thỏa thuận hợp đồng. Ông Huỳnh Châu Mai S là người đại diện của Công ty cam kết sẽ thực hiện đúng thời hạn thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng sau đó Công ty không thực hiện đúng cam kết (thể hiện qua các biên bản làm việc ngày 04/5/2012 và 13/8/2012). Do đó, ngày 25/02/2012 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ của Công ty sang nợ quá hạn. Dư nợ còn lại của hợp đồng vay tính đến ngày 28/9/2017 gồm: Nợ gốc: 2.400.000.000 đồng; Nợ Lãi trong hạn: 113.729.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 4.405.883.000 đồng; Phí phạt chậm trả lãi trong hạn: 207.454.541 đồng. Tổng cộng: 7.127.066.541 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng quy định về Lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng thì “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật...*”, tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty thỏa thuận lãi suất vay trong hạn 21,6%/năm, lãi suất quá hạn 1,5 lần lãi suất trong hạn. Như vậy, việc cho vay và thỏa thuận lãi suất giữa Ngân hàng và Công ty là sự tự nguyện, việc thỏa thuận lãi suất như trên là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty có nghĩa vụ trả số nợ gốc 2.400.000.000 đồng, lãi trong hạn 113.729.000 đồng, lãi quá hạn 4.405.883.000 đồng cho Ngân hàng là có căn cứ. Đối với số tiền phạt chậm trả lãi 207.454.541 đồng, Công ty phải chịu lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay, trong khi Ngân hàng và Công ty lại thỏa thuận phạt chậm trả lãi. Như vậy, Công ty phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền lãi

chậm trả là lãi chồng lãi, thỏa thuận này của các bên là trái pháp luật. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng là phù hợp.

[4] Xét hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Huỳnh Châu Mai S và bà Trần Hà Bảo K có ký hợp đồng bảo lãnh bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0253/TC-BL ngày 14/10/2011. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 147,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm X, phường Y, thành phố B, thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ 57 và tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H. Ngày 27/4/2006 hộ ông Trần Thanh H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Hà Bảo K (hình thức tặng cho) được cơ quan có thẩm quyền thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng thế chấp có vợ chồng ông Huỳnh Châu Mai S, bà Trần Hà Bảo K, đại diện Công Ty và Đại diện Ngân hàng ký tên, có công chứng, chứng thực theo quy định và được đăng ký thế chấp ngày 14/10/2011. Căn cứ Điều 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, về hình thức của hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Tại Điều 1 của hợp đồng quy định về tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, có căn cứ xác định giữa Ngân hàng và ông S, bà K thỏa thuận thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cho nên quyền sử dụng đất và căn nhà khóm X, phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu trên đất đều thuộc tài sản thế chấp. Mặt khác, xét về nguồn gốc của tài sản thế chấp thấy rằng, quyền sử dụng đất, thửa đất số 19, tờ bản đồ 57, đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B, diện tích 147,6m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H. Ngày 27/4/2006 Cơ quan có thẩm quyền đã ghi chú việc hộ ông Trần Thanh H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Trần Hà Bảo K vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với căn nhà trên đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, nhưng chính quyền địa phương Phường Y, thành phố B có xác nhận căn nhà tại Khóm X, Phường Y, thành phố B chủ sở hữu là bà Trần Hà Bảo K. Vì vậy, có căn cứ xác định bà Trần Hà Bảo K là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ 57 và quyền sở hữu căn nhà trên đất tại thời điểm giao dịch với Ngân hàng. Khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng có đến khảo sát đối với tài sản thế chấp để định giá tài sản, kết hợp với các giấy tờ về quyền sử dụng đất, Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp với bà Trần Hà Bảo K và ông Huỳnh Châu Mai S là phù hợp. Bên cạnh đó, như đã phân tích trên thì Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thanh H và hộ ông Trần Văn H là đúng quy định pháp luật. Khi ký kết hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp không có tranh chấp, hình thức ký kết đúng quy định pháp luật; phạm vi thế chấp là thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất. Do đó, căn cứ quy định tại

Điều 689, 692, 715, 716 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng thế chấp nêu trên đúng quy định của pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và nếu Công ty không thanh toán nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu hủy quyết định cá biệt của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Huỳnh Châu Mai S, bà Trần Hà Bảo K, Công ty B (gọi tắt là Công ty B): Quyết định cá biệt trong vụ án là Quyết định cấp giấy số 3240 ngày 23/9/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01462 ngày 23/9/2003 Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông Trần Thanh H. Ông H, bà S, ông S, bà K, đại diện Công ty B cho rằng Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận không đúng với diện tích đất thực tế, hiện trạng sử dụng đất, cấp luôn diện tích đường hẻm lối đi chung công cộng khoảng 27m<sup>2</sup>, lối đi chung có hai hộ gia đình sử dụng gồm gia đình ông Trần Văn H phía sau và hộ gia đình ông Trần Thanh H.

Theo quy định tại Điều 4 và Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền khởi kiện để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, trong trường hợp này theo nội dung yêu cầu của ông H, bà S, bà K, ông S, Công ty B thấy rằng quyền và lợi ích của ông H, bà S, ông S, bà K và Công ty B không bị xâm phạm. Vì như đã nhận định ở phần trên, về trình tự, thủ tục Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H, thửa số 19, tờ bản đồ số 57, diện tích 147,6m<sup>2</sup> là đúng quy định pháp luật; không gây ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích của ông H, bà S, bà K, ông S và Công ty B. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà S, ông S, bà K và Công ty B là có căn cứ.

[6] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và bà Trần Hà Bảo K đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thấy rằng: Quyền sử dụng đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 57 đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thanh H vào ngày 23/9/2003. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì hộ gia đình của ông Trần Thanh H gồm có 04 thành viên là ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và 02 người con là bà Trần Hà Bảo K và ông Trần Vĩnh N. Ngày 27/4/2006 ông H, bà S tặng cho quyền sử dụng đất và nhà trên đất nêu trên cho bà K, có lập hợp đồng, có công chứng theo quy định. Việc tặng cho đã được đăng ký và cơ quan có thẩm quyền có chứng nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông H, bà S và bà K vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Cấp sơ thẩm cho rằng vào thời điểm tặng cho ngày 27/4/2006 ông N đã trên 15 tuổi, nhưng không ký tên vào hợp đồng và cũng không thể hiện sự đồng ý bằng văn bản. Do đó, hợp đồng tặng cho vô hiệu đối với phần tài sản của ông N là chưa phù hợp. Vì tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất và nhà trên đất giữa ông H, bà S với bà K ông N đã sinh sống trong ngôi nhà trên từ nhỏ với ông H, bà S và bà K nên việc ông H, bà S cho bà K diện tích đất và nhà trên ông N biết được sự việc này. Tuy ông N không ký tên vào hợp đồng tặng cho nhưng không thể hiện sự đồng ý bằng văn bản, nhưng ông N cũng không có ý kiến gì phản đối. Hơn nữa, năm 2011, bà K thế chấp quyền sử dụng đất và nhà trên cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của Công ty thì ông N cũng không phản đối. Do đó, ông N đã biết và cũng đồng ý với việc ông H, bà S tặng cho bà K diện tích đất và nhà nêu trên. Theo tinh thần án lệ số 04/2017 thì Hợp đồng tặng cho có hiệu lực toàn bộ chứ không vô hiệu một phần như cấp sơ thẩm nhận định.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Trần Vĩnh N: Do hợp đồng tặng cho giữa ông H, bà S với bà K có hiệu lực toàn bộ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà S và ông N đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho giữa ông H, bà S với bà K vô hiệu.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu của ông Huỳnh Châu Mai S, Công ty B, Trường Trung cấp nghề Y: Theo quy định tại Điều 4 và Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự thì cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, trong trường hợp này theo nội dung yêu cầu của ông S, Công ty B và Trường Y thì thấy rằng ông S, Công ty B và Trường Y không phải là thành viên của hộ ông H, không liên quan gì đến ông S, Công ty B và Trường Y. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S, Công ty B và Công ty S là có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu của ông Trần Vĩnh N về việc buộc ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, bà Trần Hà Bảo K hoàn trả cho ông số tiền 50.000.000 đồng: Ông N xác định vào thời gian năm 2004 hay 2005 có đưa cho ông H và bà S số tiền 50.000.000 đồng triệu để sửa chữa lại nhà sau. Điều này ông H, bà S, ông N đều thừa nhận và đồng ý trả lại cho ông N 50.000.000 đồng. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, bà Trần Hà Bảo K hoàn trả cho ông N số tiền 50.000.000 đồng là phù hợp.

[9] Xét yêu cầu của ông Trần Văn H: Trên phần đất đang thế chấp cho Ngân hàng, có lối đi ra đường Trần Phú, ông H xác định lối đi hiện tại là của chung hai gia đình ông H và ông H. Vì vậy, ông H yêu cầu không phát mãi lối đi chung hiện tại. Phần đất lối đi thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 57, đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H. Ngày 27/4/2006, hộ ông Trần Thanh H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Hà Bảo K. Việc Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H là đúng quy định pháp luật. Do đó, trường hợp Công ty không trả được nợ cho Ngân hàng thì toàn bộ tài sản thế chấp sẽ bị phát mãi để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu

của ông H là có căn cứ. Trong trường hợp Công ty không trả được nợ cho Ngân hàng, tài sản thế chấp là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 57 và tài sản trên đất bị phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho gia đình ông H có lối đi ra đường công cộng, gia đình ông H được quyền ưu tiên mua đối với phần đất nêu trên.

[10] Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S với ông Huỳnh Châu Mai S: Vào ngày 01/10/2010 ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và ông Huỳnh Châu Mai S ký kết hợp đồng thuê nhà, phần nhà thuê ở mặt tiền nhà tiếp giáp với đường Trần Phú, diện tích  $4,96 \times 7,87 = 39m^2$ , mục đích sử dụng để kinh doanh ngành nghề theo quy định pháp luật, thời hạn thuê là 10 năm, trả tiền thuê hàng tháng, mỗi tháng 6,000,000 đồng. Căn cứ theo hợp đồng thì ông S ký kết với tư cách cá nhân, không nhân danh một tổ chức hay công ty nào khác để ký kết hợp đồng. Ông H, bà S và ông S không yêu cầu giải quyết liên quan đến hợp đồng thuê nhà này. Hiện nay, ông S không còn sử dụng phần nhà thuê này mà phần nhà này ông H, bà S đã cho chị T thuê. Vì vậy, không đặt ra xem xét việc buộc ông S giao trả lại nhà cho thuê để đảm bảo tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

[11] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2017 thể hiện, trên phần đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp cho Ngân hàng, ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S có cho chị Trần Thị T thuê để kinh doanh một phần nhà trước giáp đường Trần Phú, có lập hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực. Hợp đồng thuê nhà do ông H, bà S đứng ra ký kết nhưng tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà K. Cho nên, hợp đồng thuê nhà này vô hiệu từ khi xác lập. Mặt khác, hiện nay chị Thẩm đã không còn thuê phần nhà này nữa mà hiện tại ông H, bà S cho bà Hà Thị Phương A thuê để kinh doanh quần áo may sẵn, thời hạn thuê là 02 năm và trả tiền thuê hàng tháng, mỗi tháng 10.000.000 đồng. Tại biên bản xác minh ngày 14/3/2018 bà Hà Thị Phương A xác định bà với ông H, bà S ký hợp đồng thuê ngày 29/7/2017, hợp đồng thuê không có công chứng, chứng thực và khi thuê bà cũng không biết phần nhà trên đã thế chấp cho Ngân hàng. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì bà đồng ý trả lại nhà và nếu có thiệt hại xảy ra bà yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

[12] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2014 và ngày 04/01/2017 thì không thể hiện trên phần đất và nhà tranh chấp có trụ sở của Chi nhánh Văn phòng Luật sư K ở trên đó và trong hồ sơ tại cấp sơ thẩm cũng không có Hợp đồng thuê nhà của công ty luật K như đại diện Công ty trình bày. Đến ngày 02/5/2018, thì ông Huỳnh Châu Mai S đến Tòa cấp phúc thẩm nộp hợp đồng thuê nhà giữa Chi nhánh Văn phòng Luật sư K với ông H, bà S. Hơn nữa tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2014 thể hiện ông Huỳnh Châu Mai S là người thuê phần nhà trên làm trụ sở Văn phòng chứ không phải Công ty Luật K thuê và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 04/01/2017 thì chị Nguyễn Thị T là người thuê lại phần nhà trên để kinh doanh. Tại Biên bản xác minh ngày 14/3/2018

chị Hà Thị Phương A là người thuê căn nhà trên để kinh doanh mua bán quần áo may sẵn. Do đó, cấp sơ thẩm và phúc thẩm không đưa Chi nhánh văn phòng luật sư K vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[13] Đối với yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bà Trần Hà Bảo K: Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án kinh doanh thương mại liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khóm X, phường Y, thành phố B. Cụ thể là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khóm X, phường Y đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên. Các đương sự trong vụ án, trong đó có bà Trần Hà Bảo K có yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thanh H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Thanh H. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 85/2 vô hiệu. Tòa án thành phố B thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai và khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình Tòa án thành phố B thụ lý giải quyết vụ án đến ngày 05/5/2017 Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã thụ lý giải quyết khiếu nại của bà Trần Hà Bảo K về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Trần Thanh H. Như vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Thanh H trong khi Tòa án đang thụ lý giải quyết yêu cầu hủy quyết định cá biệt nêu trên; việc thụ lý giải quyết khiếu nại của Ủy ban là không đúng thẩm quyền. Cho nên, Tòa án thành phố B vẫn tiếp tục giải quyết vụ án chứ không tạm đình chỉ đợi kết quả giải quyết của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà K là có căn cứ.

[14] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, Công ty S và bà Trần Hà Bảo K và chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, Công ty S và bà Trần Hà Bảo K không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Án lệ số 04/2016 và án lệ số 11/2017; Điều 293, 307 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí

và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, Công ty S và bà Trần Hà Bảo K. Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty S.

2/ Buộc Công ty S có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/9/2017) là 6.919.612.000 đồng (Sáu tỷ, chín trăm, mười chín triệu, sáu trăm mười hai nghìn đồng). Trong đó, nợ gốc là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng) và lãi là 4.519.612.000 đồng (bốn tỷ, năm trăm, mười chín triệu, sáu trăm mười hai nghìn đồng).

3/ Buộc Công ty S phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng A tiền lãi nợ quá hạn theo hợp đồng, tính từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi thi hành án xong số nợ gốc theo hợp đồng đã ký kết.

4/ Nếu Công ty S không thanh toán nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 147,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường T, Khóm X, Phường Y, thành phố B, thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ 57 và tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/2003 cho hộ ông Trần Thanh H, ngày 27/4/2006 hộ ông Trần Thanh H chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Hà Bảo K (tặng cho) được cơ quan có thẩm quyền thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc buộc Công ty S trả số tiền phạt chậm trả lãi là 207.454.541 đồng (hai trăm, lẻ bảy triệu, bốn trăm, năm mươi bốn nghìn, năm trăm bốn mươi một đồng).

6/ Hợp đồng thuê mặt bằng, thuê nhà giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S với bà Hà Thị Phương A vô hiệu.

7/ Buộc bà Hà Thị Phương A giao trả cho bà Trần Hà Bảo K một phần căn nhà Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu phần giáp đường T diện tích 39m<sup>2</sup>.

8/ Không chấp nhận đối với yêu cầu của ông Huỳnh Châu Mai S, Công ty B, Trường Trung cấp nghề Y về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho công chứng ngày 27/4/2006 tại Phòng công chứng số X Bạc Liêu đối với quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và bà Trần Hà Bảo K vô hiệu.

9/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Huỳnh Châu Mai S, bà Trần Hà Bảo K, Công ty B về việc hủy quyết định cá biệt là Quyết định cấp giấy số 3240 ngày 23/9/2003 của Ủy ban nhân dân thị xã B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01462 ngày 23/9/2003 Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông Trần Thanh H.

10/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Trần Vĩnh N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho công chứng ngày 27/4/2006 tại Phòng công chứng số X Bạc Liêu đối với quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và bà Trần Hà Bảo K vô hiệu.

11/ Buộc ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, bà Trần Hà Bảo K trả cho Trần Vĩnh N số tiền 50.000.000 đồng.

12/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H về việc không phát mãi diện tích quyền sử dụng đất 23,6m<sup>2</sup> hiện đang sử dụng làm lối đi tại thửa đất số 19, tờ bản đồ 57.

Ông Trần Văn H có quyền ưu tiên mua một phần tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất dùng làm lối đi, diện tích 23,6m<sup>2</sup>, thửa số 16, tờ bản đồ số 57, vị trí như sau:

- Hướng Bắc giáp đất bà K nêu trên cạnh dài 25,46m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Huỳnh Đắc T đang quản lý sử dụng (bà Trần Hà Bảo K đang tranh chấp) cạnh dài 25,41m;
- Hướng Đông giáp đường T cạnh dài 1,11m;
- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn H cạnh dài 0,92m.

13/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 3.420.000 đồng.

Công ty S có trách nhiệm nộp số tiền 1.500.000 đồng. Ngân hàng A đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng, đã chi hết 1.500.000 đồng, Ngân hàng đã nhận lại 1.500.000 đồng. Công ty S có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền 1.500.000 đồng.

Ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S có trách nhiệm nộp số tiền 1.920.000 đồng. Ông H, bà S đã nộp tạm ứng số tiền 2.500.000 đồng, đã chi hết 1.920.000 đồng. Ông H, bà S được hoàn lại 580.000 đồng.

14/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty S phải nộp 114.919.612 đồng.

Ngân hàng A phải chịu án phí số tiền là 10.372.727 đồng. Ngân hàng đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 46.906.000 đồng theo biên lai số 008370 ngày 31 tháng 01 năm 2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ án phí và được hoàn lại số tiền 36.533.273 đồng.

Ông Trần Vĩnh N, ông Trần Thanh H và bà Hà Thanh S chịu án phí 200.000 đồng. Ông N đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 1.450.000 đồng theo biên lai số 007058 ngày 31 tháng 3 năm 2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B , tỉnh Bạc Liêu sau khi đối trừ ông N được hoàn lại 1.250.000 đồng.

Ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S và bà Trần Hà Bảo K phải chịu án phí là 2.500.000 đồng. Ông H, bà S đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng theo biên lai số 007740 ngày 26 tháng 11 năm 2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ án phí. Ông H, bà S và bà K phải nộp tiếp số tiền 2.300.000 đồng.

Ông Huỳnh Châu Mai S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông S đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0007111 ngày 03 tháng 5 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B , tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ông Trần Văn H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông H đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng theo biên lai số 0007227 ngày 13 tháng 01 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí. Ông H phải nộp tiếp số tiền án phí 100.000 đồng.

Trường Trung cấp nghề Y phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trường Trung cấp nghề Y đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0007344 ngày 17 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Công ty B phải nộp 200.000 đồng án phí sơ thẩm. Công ty đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng theo biên lai số 0001943 ngày 29 tháng 6 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, ông Huỳnh Châu Mai S, bà Trần Hà Bảo K, Công ty B không phải nộp án phí đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt. Công ty B đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0007343 ngày 17 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B , tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

15. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, Công ty S và bà Trần Hà Bảo K không phải chịu. Ông Trần Thanh H, bà Hà Thanh S, Công ty S và bà Trần Hà Bảo K đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 8.000.000 đồng theo các lai thu số 0007792, 0007793, 0007794 cùng ngày 27/10/2017 và biên lai thu số 0007837 ngày 10/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được hoàn lại.

16. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty S 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

chính 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.

17. 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp. BL;
- CCTHADS Tp. BL;
- Dương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Văn Hoàng**