TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 749/2023/DS-PT Ngày: 13/7/2023 V/v tranh chấp Hợp đồng dân sự cấp tín dụng.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa
Ông Phan Nguyên Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019, về việc "Tranh chấp dân sự cấp tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 671/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2472/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- *Nguyên đơn*: **Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam**.
Địa chỉ: Số B H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Ngọc T**, sinh năm 1986, có mặt.
Địa chỉ liên lạc: Số B - B đường N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 05/VAMC-UQ ngày 05/01/2017 của Công ty Q).

- *Bị đơn*: Bà **Dương Thị Bạch D**, sinh năm 1948, có đơn xin xét xử vắng mặt.
Địa chỉ thường trú: Số B đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. **Công ty TNHH B**.
Địa chỉ trụ sở: Số A B đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Bà **Dương Thị Bạch D**, chức vụ Giám đốc, có đơn xin xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: Số B đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Công ty TNHH T1**.
Địa chỉ trụ sở: Số B đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Quang C**, chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên), có đơn xin xét xử vắng mặt.
Địa chỉ thường trú: Số B đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: **Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam** và Bà **Dương Thị Bạch D**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam trình bày: Bị đơn có vay tiền của Ngân hàng TMCP P Chi nhánh L (nay là Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh L), theo 03 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ngày 02/02/2012, số tiền vay 100.000.000.000 đồng, thời điểm phải trả hết nợ ngày 08/02/2016;
- Hợp đồng tín dụng số 0021/08/2013 ngày 23/8/2013, số tiền vay 30.000.000.000 đồng, thời điểm phải trả hết nợ ngày 24/8/2016;
- Hợp đồng tín dụng số 0026/10/2013 ngày 25/10/2013, số tiền vay 30.000.000.000 đồng, thời điểm phải trả hết nợ ngày 24/8/2016.

Biện pháp bảo đảm cho cả 03 hợp đồng tín dụng nêu trên là quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số A đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH B.

Ngân hàng TMCP S đã bán nợ của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên cho Công ty Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (nguyên đơn) theo Hợp đồng mua bán nợ số 3400/2016/MBN.VAMC2-SACOMBANK ngày 29/9/2016. Tính đến ngày 10/9/2018, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền theo các Hợp đồng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ngày 08/02/2013 tiền vốn là 99.288.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn 77.340.986.667 đồng; tiền lãi quá hạn 19.628.826.667 đồng; tiền phạt chậm trả lãi là 24.783.229.167 đồng.
- Hợp đồng tín dụng số 0021/08/2013 ngày 23/8/2013 tiền lãi trong hạn là 16.341.666.667 đồng, tiền lãi quá hạn là 2.468.750.000 đồng; tiền phạt chậm trả lãi là 10.696.789.063 đồng.
- Hợp đồng tín dụng số 0026/10/2013 ngày 25/10/2013 tiền lãi trong hạn là 15.545.833.333 đồng; tiền lãi quá hạn là 2.275.000.000 đồng; tiền phạt chậm trả lãi là 9.805.192.708 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả ngay số tiền còn nợ tính đến ngày 10/9/2018 là 278.174.274.271 đồng, trong đó: Tiền vốn là 99.288.000.000 đồng; tiền lãi, tiền phạt là 178.886.274.271 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 11/9/2018 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp nguyên đơn không trả được nợ, đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn – Bà Dương Thị Bạch D do bà Nguyễn Thị Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ngày 08/02/2013 bị đơn đã trả được 6.890.842.801 đồng, trừ tiền lãi trong hạn là 6.766.666.667 đồng còn lại 124.176.134 đồng Ngân hàng trừ tiền phạt chậm trả lãi bị đơn không đồng ý, yêu cầu trừ vào tiền vốn sau đó mới tính lãi tiếp. Đến ngày 24/3/2017 bị đơn tiếp tục trả được tiền vốn là 712.000.000 đồng; do đó, số tiền vốn còn nợ là 99.163.823.866 đồng. Hợp đồng tín dụng số 0021/08/2013 ngày 23/8/2013 và số 0026/10/2013 ngày 25/10/2013 bị đơn đã trả hết tiền vốn chỉ còn nợ tiền lãi; bị đơn đề nghị nguyên đơn miễn tiền lãi và cho bị đơn thời hạn 06 tháng để trả toàn bộ tiền nợ vốn, không đồng ý trả tiền phạt chậm trả lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH B do bà Nguyễn Thị Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty TNHH B (gọi tắt Công ty B) xác nhận có thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số A đường H,

Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng P để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn. Công ty B thống nhất với ý kiến của bị đơn, đề nghị nguyên đơn miễn lãi và tạo điều kiện thời gian cho bị đơn trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH T1 do ông Phan Quang C là đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty TNHH T1 (gọi tắt Công ty T1) thuê khu đất tại địa chỉ Số A đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty B và đầu tư xây dựng Trung tâm mua sắm. Căn cứ khoản 3 Điều 3 hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận: Nếu bên cho thuê tự ý ngưng hợp đồng trước thời hạn sẽ phải trả cho bên thuê số tiền đã nhận cọc đồng thời phải bồi thường cho bên thuê một số tiền bằng số tiền đã nhận cọc và bồi thường gấp đôi toàn bộ chi phí mà bên thuê đã bỏ ra đầu tư tài sản gắn liền trên đất. Thời hạn hợp đồng thuê vẫn còn, giữa Công ty T1 và Công ty B không có tranh chấp hợp đồng thuê nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả số tiền còn nợ tính đến ngày 21/11/2018 là 283.285.963.440 đồng, trong đó tiền vốn là 99.288.000.000 đồng, tiền lãi là 138.069.023.334 đồng và tiền phạt chậm trả lãi là 45.928.940.106 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ngày 08/02/2013 tiền vốn là 99.288.000.000 đồng; tiền lãi là 101.437.773.334 đồng, (tiền lãi trong hạn là 80.319.626.667 đồng, tiền lãi quá hạn là 21.118.146.667 đồng) và tiền phạt chậm trả lãi là 24.230.520.833 đồng;
- Hợp đồng tín dụng số 0021/08/2013 ngày 23/8/2013 tiền lãi là 18.810.416.667 đồng (tiền lãi trong hạn là 16.341.666.667 đồng, lãi quá hạn là 2.468.750.000 đồng) và tiền phạt chậm trả lãi là 11.312.914.063 đồng;
- Hợp đồng tín dụng số 0026/10/2013 ngày 25/10/2018 tiền lãi là 17.820. 833.333 đồng, (lãi trong hạn là 15.545.833.333 đồng, lãi quá hạn là 2.275.000.000 đồng) và tiền phạt chậm trả lãi là 10.385.505.210 đồng.

Và tiền lãi phát sinh từ ngày 22/11/2018 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ, đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý trả tiền vốn 99.288.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng, không đồng ý trả tiền phạt chậm

trả lãi và đề nghị trừ số tiền 124.176.134 đồng bị đơn đã trả vào tiền lãi trong hạn, tiền lãi còn nợ đề nghị nguyên đơn miễn cho bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty B đề nghị nguyên đơn miễn lãi và tạo điều kiện thời gian cho bị đơn trả nợ.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty T1 không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và không tranh chấp hợp đồng thuê với Công ty B; nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 671/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 365 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án; Luật thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu đòi tiền vốn và 1 phần tiền lãi của nguyên đơn;

Buộc bà Dương Thị Bạch D trả cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền còn nợ tính từ ngày 21/11/2018 theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ngày 08/02/2013 tiền vốn là 99,288.000.000đồng, tiền lãi là 101.313.597.200đồng (lãi trong hạn là 37.959.157.200đồng, lãi quá hạn là 63.354.440.000đồng);

- Hợp đồng tín dụng số 0021/08/2013 ngày 23/8/2013 tiền lãi là 18.810.416.667 đồng (lãi trong hạn là 11.404.166.667 đồng, lãi quá hạn là 7.406.250.000 đồng);

- Hợp đồng tín dụng 0026/10/2013 ngày 25/10/2013 tiền lãi là 17.820.833.333 đồng (lãi trong hạn là 10.995.833.333 đồng, lãi quá hạn là 6.825.000.000 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 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.

Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH B1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 524020, số vào sổ cấp GCN: CT19878 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/02/2013, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 05/02/2013 và làm các thủ tục giải chấp sau khi bà Dương Thị Bạch D trả xong số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam đòi bà Dương Thị Bạch D trả tiền phạt chậm trả lãi là 45.928.940.106 đồng.

3. Đến hạn trả nợ mà bà Dương Thị Bạch D không trả được nợ thì Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 524020, số vào sổ cấp GCN: CT19878 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/02/2013; theo các Hợp đồng thế chấp số 0006/02/13TC.BL ngày 08/02/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 005889 ngày 08/02/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/02/2013 theo số đăng ký 41-2013-003001; Hợp đồng thế chấp số 0021/08/13TCBL ngày 23/8/2013 được chứng nhận tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 034721, quyển số 8 ngày 23/8/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/8/2013 theo số đăng ký 41-2013-008028 và Hợp đồng thế chấp số 0026/10/13TC.BL ngày 25/10/2013 được chứng nhận tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 043865, quyển số 10 ngày 25/10/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2013 số đăng ký 41-2013-009581 theo quy định pháp luật.

Khi tài sản thế chấp bị phát mãi thì Công ty TNHH T1 có trách nhiệm di chuyển trụ sở Chi nhánh Công ty TNHH T1 và toàn bộ tài sản tại Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đi nơi khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo.

Ngày 04/12/2018, bị đơn có đơn kháng cáo có nội dung: không chấp nhận yêu cầu của VAMC đòi trả lãi và lãi trong hạn vì lãi quá cao. Không chấp nhận phát mãi tài sản của VAMC vì hiện nay trên đất còn những tài sản khác (không thuộc tài sản thế chấp) gắn liền với đất không thể di dời được.

Ngày 06/12/2018 nguyên đơn có đơn kháng cáo phần phạt lãi chậm trả của bản án sơ thẩm, lý do việc tuyên bác phần phạt lãi chậm trả là ảnh hưởng đến quyền lợi của VAMC.

∗ Tại phiên tòa phúc thẩm

Ông Hồ Ngọc T người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo phần phạt lãi chậm trả của bản án sơ thẩm. Nhưng yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn do Tòa án sơ thẩm tự tính toán xác định mốc thời điểm quá hạn không chính xác theo Hợp đồng tín dụng (do 3 Hợp đồng tín dụng có thời điểm quá hạn khác nhau) nên số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả lãi không đúng. Nay yêu cầu giải quyết buộc bà Dương Thị Bạch D phải trả ngay cho nguyên đơn tổng số tiền vốn, lãi, phạt tính đến ngày 21/11/2018 là 147.425.773.333 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ngày 08/02/2013 tiền vốn là 99.288.000.000 đồng; tiền lãi là 101.437.773.334 đồng, (tiền lãi trong hạn là 38.083.333.333 đồng, tiền lãi quá hạn là 63.354.440.000 đồng) và tiền phạt chậm trả lãi là 0 đồng;
- Hợp đồng tín dụng số 0021/08/2013 ngày 23/8/2013, nợ vốn là 0 đồng, tiền lãi là 23.941.666.667 đồng (trong đó tiền lãi trong hạn là 1.141.666.667 đồng, lãi quá hạn là 22.800.000.000 đồng và tiền phạt chậm trả lãi là 0 đồng);
- Hợp đồng tín dụng số 0026/10/2013 ngày 25/10/2018, nợ vốn : 0 đồng, tiền lãi là 22.758.333.333 đồng (trong đó lãi trong hạn là 1.120.833.333 đồng, lãi quá hạn là 21.637.500.000 đồng và tiền phạt chậm trả lãi là 0 đồng).

Và lãi phát sinh tiếp tục được tính từ ngày 22/11/2018 cho đến khi trả dứt nợ vay theo mức lãi suất quá hạn qui định tại các hợp đồng tính dụng.

Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 26/4/2023 có nội dung : "*Tôi năm nay gần 80 tuổi, sức khỏe yếu nhiều bệnh nặng, chân đi lại khó khăn. Hơn nữa vụ án này, Căn nhà 185 Hai Bà trưng đã xét xử trong vụ án hình sự mà tôi đã đang chấp hành án tại trại giam… Mặt khác tôi không tham gia gì và không có*

yêu cầu gì xét xử phúc thẩm vụ án này…Kính mong quý Tòa công tâm, xét xử đúng pháp luật ..."

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, nhưng do tài sản thế chấp là tài sản của nhà nước. Do đó cần sửa lại bản án sơ thẩm về phần này không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về xét xử vắng mặt các đương sự: Căn cứ đơn xin xét xử vắng mặt của bị đơn là người có kháng cáo và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam. Căn cứ đơn kháng cáo đề ngày 06/12/2018 và bản tự khai đề ngày 07/7/2023 cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện nguyên đơn chỉ yêu cầu kháng cáo phần phạt chậm trả lãi. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với nội dung thay đổi số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn với lý do Tòa án cấp sơ thẩm tính không đúng thời hạn. Nhưng sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo phần này, nội dung thay đổi này tại phiên tòa thuộc trường hợp vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu khi thời hạn kháng cáo đã hết. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu thay đổi nội dung liên quan đến số tiền phải trả, theo quy định tại Điều 270; khoản 2 Điều 284 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Đối với nội dung kháng cáo phần *phạt chậm trả lãi,* Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn đã áp dụng lãi suất trong hạn 15%/năm và lãi suất quá hạn 22,5%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và thỏa thuận của hai bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt chậm trả lãi là có căn cứ theo nguyên tắc có thỏa thuận nhưng chỉ được áp dụng 1 trong 2 chế tài (phạt vi phạm hay lãi suất quá hạn). Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn vì quá cao, chỉ đồng ý trả lãi 8%/năm. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn áp dụng lãi suất trong hạn 15%/năm và lãi suất quá hạn 22,5%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và thỏa thuận của hai bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký như nhận định nêu trên. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về phần này.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà Dương Thị Bạch D không trả được nợ với lý do tài sản thế chấp còn có các tài sản khác, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà Dương Thị Bạch D, Công ty B đã thế chấp cho Ngân hàng P quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Số A đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 524020, số vào sổ cấp GCN: CT19878 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/02/2013; theo các Hợp đồng thế chấp số 0006/02/13TC.BL ngày 08/02/2013 được chứng nhận tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 005889 ngày 08/02/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/02/2013 theo số đăng ký 41-2013-003001; Hợp đồng thế chấp số 0021/08/13TC.BL ngày 23/8/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 034721 Quyển số 8 ngày 23/8/2013, đăng ký thế

chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/8/2013 theo số đăng ký 41-2013-008028; Hợp đồng thế chấp số 0026/10/13TC.BL ngày 25/10/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng 4 Thành phố H số công chứng 043865 Quyển số 10 ngày 25/10/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2013 theo số đăng ký 41-2013-009581.

[5.2] Tuy nhiên, tại Bản án hình sự phúc thẩm số 762/2022/HSPT ngày 07/10/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử có nội dung liên quan đến tài sản như sau:

Thu hồi đối với quyền sử dụng đất tại Số A, đường H (do nhà tại địa chỉ Số A, đường H đã bị phá bỏ) giao lại cho Trung tâm ca nhạc nhẹ Thành phố H quản lý, sử dụng theo quyết định đã giao trước đó. Buộc Ngân hàng TMCP S, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam phải hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 2 (năm 2000) theo số phát hành giấy chứng nhận BE 524020, địa chỉ Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, sổ vào số cấp giấy chứng nhận CT19878 (đã cấp cho Công ty TNHH B) cho Ủy ban nhân dân Thành phố H. Yêu cầu Ủy ban nhân dân Thành phố H xác lập lại sở hữu Nhà nước theo quy định đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Về quan hệ giữa Công ty TNHH B, Ngân hàng TMCP S, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam và các bên có liên quan khác (nếu có) liên quan đến quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị thu hồi như trên là một quan hệ pháp luật khác sẽ được xem xét giải quyết khi các bên có yêu cầu.

Yêu cầu Công ty TNHH T1 thu hồi lại các tài sản trên đất tại địa chỉ Số A đường H thuộc sở hữu của Công ty T1 và bàn giao lại quyền sử dụng đất cho Trung tâm ca nhạc nhẹ khi bản án có hiệu lực pháp luật theo đúng quy định. Về quan hệ liên quan đến việc thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty T1 và Công ty B là một quan hệ pháp luật khác sẽ được giải quyết khi các bên có yêu cầu.

(Tiếp tục duy trì lệnh kê biên số 07/C03-P15 ngày 04/4/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ C1 theo Biên bản kê biên ngày 07/10/2019 đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thi hành án).

Hủy bỏ quyết định số 2015/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập quyền sở hữu nhà nước tại Số E, đường C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Trung tâm ca nhạc nhẹ Thành phố H.

Hủy bỏ quyết định số 4679/QĐ-UBND ngày 28/8/2013 của UBND Thành phố H về việc chấp thuận cho Trung tâm ca nhạc nhẹ Thành phố H sử dụng 1.039,9m^2 đất tại Số E, đường C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (giá trị Quyền sử dụng đất thuộc về Nhà nước).

Giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố H và các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các tài liệu giấy tờ trên đây thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu Trung tâm ca nhạc nhẹ Thành phố H hoàn trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Số E, đường C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH B để giải quyết quan hệ thế chấp giữa Công ty TNHH B và Ngân hàng N theo đúng quy định.

[5.3] Đồng thời, căn cứ Đơn trình bày của ông Phan Quang C người đại diện theo pháp luật của Công ty T1 đề ngày 21/11/2022 có nội dung: *Công ty T1 và cá nhân bà Dương Thị Bạch D cũng như Công ty B đã thanh lý Hợp đồng thuê, đã bàn giao toàn bộ mặt bằng trống như hiện trạng ban đầu và không còn bất cứ vướng mắc trong quan hệ thuê và cho thuê mặt bằng... Do đó, Công ty không còn quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời xin xét xử vắng mặt.*

[5.4] Từ những căn cứ nêu trên đủ căn cứ xác định việc ký Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của Nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, sửa án sơ thẩm về phần này không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp đến hạn trả nợ mà bà Dương Thị bạch D1 không trả được nợ theo 3 hợp đồng tín dụng trong vụ án. Đồng thời cần phải tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số 0006/02/13TC.BL ngày 08/02/2013 được chứng nhận tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 005889 ngày 08/02/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/02/2013 theo số đăng ký 41-2013-003001; Hợp đồng thế chấp số 0021/08/13TC.BL ngày 23/8/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 034721 Quyển số 8 ngày 23/8/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/8/2013 theo số đăng ký 41-2013-008028; Hợp đồng thế chấp số 0026/10/13TC.BL ngày 25/10/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng 4 Thành phố H số công

chứng 043865 Quyển số 10 ngày 25/10/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2013 theo số đăng ký 41-2013-009581, mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án. Cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn, với lý do việc thế chấp bằng tài sản của Nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật. Sửa bản án sơ thẩm về phần này do tình tiết mới của vụ án theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí:

[6.1] Dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử xét thấy do nguyên đơn kháng cáo đối với nội dung phạt chậm trả lãi và tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về phần này, mặc dù thay đổi số tiền phạt chậm trả lãi là 0 đồng (không đồng), cần được xem là nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bị đơn, đồng thời bị đơn trong suốt quá trình giải quyết không đồng ý yêu cầu phạt chậm trả lãi, cần được xem là không được sự đồng ý của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử cũng không chấp nhận yêu cầu phạt trả lãi của nguyên đơn như nhận định nêu trên. Do đó, giữ nguyên án phí sơ thẩm về phần này.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 671/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu đòi tiền vốn và một phần tiền lãi của nguyên đơn;

Buộc bà Dương Thị Bạch D trả cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền còn nợ tính đến ngày 21/11/2018 theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ngày 08/02/2013 tiền vốn là 99.288.000.000 đồng (chín mươi chín tỷ hai trăm tám mươi tám triệu đồng), tiền

lãi là 101.313.597.200 đồng (một trăm lẻ một tỷ ba trăm mười ba triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm đồng), (lãi trong hạn là 37.959.157.200 đồng, lãi quá hạn là 63.354.440.000đồng);

- Hợp đồng tín dụng số 0021/08/2013 ngày 23/8/2013 tiền lãi là 18.810.416.667 đồng (mười tám tỷ tám trăm mười triệu bốn trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), (lãi trong hạn là 11.404.166.667 đồng, lãi quá hạn là 7.406.250.000 đồng);

- Hợp đồng tín dụng 0026/10/2013 ngày 25/10/2013 tiền lãi là 17.820.833.333 đồng (mười bảy tỷ tám trăm hai mươi triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) (lãi trong hạn là 10.995.833.333 đồng, lãi quá hạn là 6.825.000.000 đồng)

Kể từ ngày 22/11/2018 khách hàng vay 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 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam đòi bà Dương Thị Bạch D trả tiền phạt chậm trả lãi là 45.928.940.106 đồng (bốn mươi lăm tỷ chín trăm hai mươi tám triệu chín trăm bốn mươi nghìn một trăm lẻ sáu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu khi đến hạn trả nợ mà bà Dương Thị Bạch D không trả được nợ thì Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 524020, số vào sổ cấp GCN: CT19878 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/02/2013; theo các Hợp đồng thế chấp số 0006/02/13TC.BL ngày 08/02/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 005889 ngày 08/02/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/02/2013 theo số đăng ký 41-2013-003001; Hợp đồng thế chấp số 0021/08/13TCBL ngày 23/8/2013 được chứng

nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 034721, quyển số 8 ngày 23/8/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/8/2013 theo số đăng ký 41-2013-008028 và Hợp đồng thế chấp số 0026/10/13TC.BL ngày 25/10/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 043865, quyển số 10 ngày 25/10/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2013 số đăng ký 41-2013-009581 theo quy định pháp luật.

4. Hủy toàn bộ các Hợp đồng thế chấp số 0006/02/13TC.BL ngày 08/02/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 005889 ngày 08/02/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/02/2013 theo số đăng ký 41-2013-003001; Hợp đồng thế chấp số 0021/08/13TCBL ngày 23/8/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 034721, quyển số 8 ngày 23/8/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/8/2013 theo số đăng ký 41-2013-008028 và Hợp đồng thế chấp số 0026/10/13TC.BL ngày 25/10/2013 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố H số công chứng 043865, quyển số 10 ngày 25/10/2013, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2013 số đăng ký 41-2013-009581, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

5. Ghi nhận Công ty TNHH T1 đã bàn giao toàn bộ mặt bằng trống của trụ sở Chi nhánh Công ty TNHH T1 và di dời toàn bộ tài sản tại địa chỉ Số A, đường H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đi nơi khác.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị Bạch D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp dân sự trên số tiền 237.232.847.200 đồng (hai trăm ba mươi bảy tỷ hai trăm ba mươi hai triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm đồng) phải trả cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam là 345.232.847 đồng (ba trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi bảy đồng).

Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp dân sự trên số tiền 46.053.116.240 đồng (bốn mươi sáu tỷ không trăm năm mươi ba triệu một trăm mười sáu triệu hai trăm bốn mươi đồng) (tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 0006/02/2013 ký ngày 08/02/2013 là 124.176.134 đồng và tiền phạt chậm trả lãi của 03 hợp đồng là 45.928.940.106 đồng) không được Tòa án chấp nhận là 154.053.116 đồng (một

trăm năm mươi bốn triệu không trăm năm mươi ba nghìn một trăm mười sáu đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0023847 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1. Bà Dương Thị Bạch D được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0023804 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 hoặc tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 1;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh