

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 21/2018/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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Hữu Xuân.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phan Trí Dũng;
2. Bà Trần Thị Nhàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ L – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27 tháng 4 và ngày 04 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2018/TLPT-KDTM ngày 05/3/2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2017/KDTM-ST ngày 04/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2018/QĐ-PT ngày 19/3/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty A;

Địa chỉ trụ sở: Phường C, quận D, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông E, chức vụ: Quyền Giám đốc Ngân hàng F, vắng mặt;
 2. Ông S, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng F, có mặt;
 3. Ông T, chức vụ: Phó phòng kinh doanh Ngân hàng F, vắng mặt;
- (Theo Văn bản ủy quyền số 245/A-UQ ngày 14/11/2016);

- Bị đơn: Công ty G;

Địa chỉ trụ sở: phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà G, chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông I là Luật sư của Công ty I thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án;

Địa chỉ: phường J, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông K, vắng mặt;

2. Bà L, sinh năm 1961, có mặt;

Ông K, bà L trú cùng địa chỉ: phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Công ty M;

Địa chỉ trụ sở: phường N, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà U, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt;

Địa chỉ: phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

4. Ngân hàng F;

Địa chỉ trụ sở: Phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông E - chức vụ: Quyền Giám đốc Ngân hàng F (Theo Văn bản ủy quyền số 43/2017/GUQ-SGCTTNH ngày 15/02/2017), vắng mặt;

5. Ông Q, sinh năm 1966, vắng mặt;

6. Bà R, sinh năm 1963, vắng mặt;

Ông Q, bà R trú cùng địa chỉ: phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/11/2016 của Công ty A và quá trình giải quyết vụ án, ông S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng F - chi nhánh Bình Dương và Công ty G (sau đây viết tắt là Công ty G) đã ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 14/2013/HĐTDDA-DN ngày 18/4/2013 có nội dung: Số tiền vay là 6.200.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư máy nghiền đá và thiết bị thi công cơ giới phục vụ tại đơn vị, hình thức nhận tiền vay bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo giấy nhận nợ, thời hạn rút vốn theo tiến độ thanh toán, thời hạn cho vay và kế hoạch trả nợ của từng lần nhận vốn được ghi trên giấy nhận nợ hoặc phụ kiện nhận nợ và trả nợ sau khi Công ty G nhận hết tiền vay theo hợp đồng tín dụng này, lãi suất cho vay: Năm đầu tiên là 16%/năm, các năm tiếp theo lãi suất sẽ được điều chỉnh lần đầu sau 12 tháng nhận nợ, các lần

sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần, mức lãi suất có thể thay đổi theo thông báo của Ngân hàng F tại thời điểm giải ngân, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Sau đó, Ngân hàng và Công ty G tiếp tục ký kết các Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 14A/2013/HĐTDBS-DN ngày 23/4/2013 và số 14B/2013/HĐTDBS-DN ngày 28/5/2013.

- Hợp đồng tín dụng số 32/2014/HĐTDHM-DN ngày 07/8/2014 có nội dung: Hạn mức tín dụng dự phòng tối đa là 2.500.000.000 đồng, thời hạn rút vốn là 12 tháng từ ngày 07/8/2014 đến ngày 07/8/2015, thời hạn cho vay và trả nợ của từng lần nhận vốn được ghi trên giấy nhận nợ, mục đích sử dụng hạn mức tín dụng dự phòng là thanh toán các chi phí liên quan đến sản xuất kinh doanh tại Công ty G, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 12,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mức lãi suất có thể thay đổi theo thông báo từng thời điểm của Ngân hàng F, phương thức nhận vốn vay làm nhiều lần tùy theo nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty G.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty G tại Ngân hàng gồm có:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.947,3m²; thửa đất số 852, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường W, thành phố B, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, số vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty M (sau đây viết tắt là Công ty M) ngày 04/11/2010; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/HĐBĐ-2013 ngày 22/4/2013. Hợp đồng thế chấp đã được Phòng công chứng Y tỉnh Bình Dương công chứng và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ngày 22/4/2013.

- Quyền sử dụng đất diện tích 135,434m², tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 63,73m², diện tích sử dụng 56,66m²; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 120242, hồ sơ gốc số 871/GCN/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho ông Q và bà R ngày 23/11/2001; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22/HĐBĐ-2013 ngày 23/4/2013. Hợp đồng thế chấp đã được Phòng công chứng Y tỉnh Bình Dương công chứng và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ngày 23/4/2013. Tài sản đã được Ngân hàng cho giải chấp.

- Quyền sử dụng đất diện tích 502m², thửa đất số 68 (88), tờ bản đồ số 47; quyền sử dụng đất diện tích 283m², thửa đất số 68 (94), tờ bản đồ số 47 và quyền sử dụng đất diện tích 125m², thửa đất số 68 (112), tờ bản đồ số 47; đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương do bà G đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/HĐBĐ-2014 do Ngân hàng với ông K, bà G ký kết ngày 07/8/2014. Hợp đồng thế chấp đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Dương công chứng và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ngày 07/8/2014.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty G là 8.450.000.000 đồng theo các Giấy nhận nợ số 14/01-2013 ngày 23/4/2013; Giấy nhận nợ sửa đổi, bổ sung số 14A/01-2013/TDBS ngày 03/8/2013; Giấy nhận nợ số 14/02-2013 ngày 28/5/2013; Giấy nhận nợ sửa đổi, bổ sung số 14A/02-2013/TDBS ngày 03/8/2013 và Giấy nhận nợ số 32/01-2014 ngày 07/8/2014.

Trong thời gian vay vốn tại Ngân hàng từ thời điểm bắt đầu vay đến tháng 08/2013, Công ty G trả nợ đầy đủ. Đến tháng 08/2013, khả năng trả nợ của công ty bị suy giảm. Ngân hàng đã gia hạn cho Công ty G thời gian trả nợ nhưng công ty vẫn không thực hiện đúng các cam kết và các quy định theo hợp đồng tín dụng trong việc thanh toán nợ vay cho ngân hàng. Số tiền gốc hiện nay Công ty G còn nợ Ngân hàng là 5.750.000.000 đồng.

Ngày 27/4/2015, Công ty A và Ngân hàng F ký kết Hợp đồng mua, bán nợ số 1711/2015/MBN.A2-SGB để bán khoản nợ của Công ty G cho A.

A khởi kiện yêu cầu Công ty G phải thanh toán cho A số tiền nợ gốc là 5.750.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 20/9/2016 là 1.982.547.242 đồng; tổng cộng là 7.732.547.242 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/9/2016 đến khi Công ty G thanh toán xong khoản nợ cho A.

Trường hợp Công ty G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho A thì đề nghị Tòa án cho phát mãi các tài sản bảo đảm đã thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.947,3m², tọa lạc tại phường Chánh Nghĩa, thành phố B, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, số vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/11/2010 cho Công ty M.

- Quyền sử dụng đất diện tích 502m², tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 034692, số vào sổ 00593QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/11/2002 cho hộ ông Z, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006.

- Quyền sử dụng đất diện tích 283m², tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 151746, số vào sổ 01009 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/6/2003 cho hộ ông Z, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006.

- Quyền sử dụng đất diện tích 125m², tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 898781, số vào sổ 01309 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2004 cho hộ ông Z, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006.

* Quá trình giải quyết, Công ty G do bà G là người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ hai bên đã ký kết. Do quá trình làm ăn gặp nhiều khó khăn nên bị đơn không thanh toán tiền vay cho nguyên đơn đúng theo thỏa thuận. Hiện nay, số tiền gốc bị đơn còn nợ nguyên đơn là 5.750.000.000 đồng. Đối với tiền lãi, bị đơn đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi và tạo điều kiện để bị đơn thanh toán nợ cho nguyên đơn.

* Quá trình giải quyết, bà G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 07/8/2014, bà G và ông K đã ký kết với Ngân hàng F - chi nhánh Bình Dương Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/HĐBĐ-2014 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty G. Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất diện tích 502m², thửa đất số 68 (88); quyền sử dụng đất diện tích 283m², thửa đất số 68 (94) và quyền sử dụng đất diện tích 125m², thửa đất số 68 (112); đất tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương; theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà G đứng tên. Bà L xác nhận số tiền gốc hiện Công ty G còn nợ Ngân hàng là 5.750.000.000 đồng và đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng bà thời gian để giải chấp đối với các tài sản ông bà đã thế chấp. Trường hợp Công ty G không thanh toán được tiền vay cho Ngân hàng thì bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản đã thế chấp.

* Đối với ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng của Tòa án. Nhưng ông K không có văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đối với Công ty M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho Công ty M tại trụ sở chính của công ty, lý do Công ty M đóng cửa trong giờ hành chính. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho Công ty M theo hình thức niêm yết công khai tại trụ sở chính của Công ty M, Ủy ban nhân dân phường N và trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Công ty M không cử người đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án.

* Đối với Ngân hàng F là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông E là người đại diện theo ủy quyền: Không có ý kiến gì và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

* Tại văn bản ý kiến đề ngày 08/8/2017, ông Q và bà R là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 23/4/2013, ông Q và bà R ký kết với Ngân hàng F - chi nhánh Bình Dương Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22/HĐBĐ-2013 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên vay là Công ty G. Nghĩa vụ bảo đảm tối đa là 790.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 14A/2013/HĐTDBS-DN ngày 23/4/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 135,434m², tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 63,73m²; diện tích sử dụng 56,66m²;

theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 120242, hồ sơ gốc 871/GCN/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/11/2001. Ngày 16/4/2015, ông Q, bà R đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng việc trả nợ thay cho Công ty G với số tiền là 891.558.88 đồng và Ngân hàng đã có văn bản số 283/KD-2015 ngày 16/4/2015 thông báo giải chấp tài sản thế chấp cho ông bà.

Ông Q và bà R xác định nghĩa vụ trả nợ của ông bà và Công ty G cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 14A/2013/HĐTDBS-DN ngày 23/4/2013, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22/HĐBĐ-2013 ngày 23/4/2013 đã được ông bà thực hiện xong. Ông Q, bà R không có yêu cầu độc lập đối với Công ty G về số tiền đã thanh toán cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 8.713.904.447 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc là 5.750.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 25/9/2017 là 2.963.904.447 đồng và bị đơn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tính từ ngày 26/9/2017 đến khi thi hành án xong. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Về phía bị đơn thống nhất số tiền nợ gốc là 5.750.000.000 đồng. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, bà G trình bày do khoản nợ tại Ngân hàng nên Công ty của gia đình ông bà cũng như các thành viên trong gia đình bị nợ xấu, không thể vay vốn tại các Ngân hàng khác. Do vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, ông Nguyễn Dzoãn Hải phát biểu quan điểm:

Đối với số tiền nợ gốc nguyên đơn yêu cầu là 5.750.000.000 đồng đã được bị đơn thống nhất nên luật sư không có ý kiến. Về lãi suất, nguyên đơn chưa đưa ra các thông báo điều chỉnh lãi suất, tại mỗi lần điều chỉnh lãi suất nguyên đơn cũng không thông báo đến người vay là chưa đảm bảo quyền lợi cho khách hàng. Về tố tụng, trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn cung cấp giấy ủy quyền là bản phô tô nên không có giá trị pháp lý để nguyên đơn tham gia tố tụng. Theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự, khi nguyên đơn khởi kiện phải gửi các tài liệu, chứng cứ cho bị đơn, nhưng nguyên đơn chưa thực hiện là trái quy định pháp luật. Mặt khác, trên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông K, bà G không thể hiện có thế chấp tài sản trên đất. Quá trình giải quyết, Ngân hàng cũng chưa có ý kiến và yêu cầu đối với tài sản trên đất nên Tòa án cần phải hoãn phiên tòa để nguyên đơn thực hiện đúng quy định pháp luật. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2017/KDTM-ST ngày 04/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với Công ty G về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Công ty G có trách nhiệm thanh toán cho Công ty A tổng số tiền là 8.713.904.447 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc là 5.750.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25/9/2017 là 2.963.904.447 đồng.

Kể từ ngày 26/9/2017 đến khi thi hành án xong, Công ty G còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

- Trường hợp Công ty G chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Công ty A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.947,3m², thửa đất số 852, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường W, thành phố B, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, số vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty M ngày 04/11/2010 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/HĐBĐ-2013 ngày 22/4/2013.

Giá trị tài sản sau khi trừ đi chi phí phát mãi chỉ đảm bảo cho khoản tiền vay tối đa là 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi thấp hơn hoặc bằng 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn được quyền thu hồi toàn bộ giá trị tài sản phát mãi để thu hồi nợ, phần còn thiếu Công ty G có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi lớn hơn 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn chỉ được quyền thu đủ 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này để thu hồi nợ, phần chênh lệch thừa được hoàn trả cho Công ty M.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 502m²; thửa đất số 68 (88), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 034692, số vào sổ 00593QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 14/11/2002, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; quyền sử dụng đất diện tích 283m²; thửa đất số 68 (94), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 151746, số vào sổ 01009QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 25/6/2003, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; quyền sử dụng đất diện tích 125m²; thửa đất số 68 (112), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 898781, số vào sổ 01309QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/HĐBĐ ngày 07/8/2014.

Giá trị tài sản sau khi trừ đi chi phí phát mãi chỉ đảm bảo cho khoản tiền vay tối đa là 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi thấp hơn hoặc bằng 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn được quyền thu hồi toàn bộ giá trị tài sản phát mãi để thu hồi nợ, phần còn thiếu Công ty G có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi lớn hơn 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn chỉ được quyền thu đủ 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này để thu hồi nợ, phần chênh lệch thừa được hoàn trả cho ông K, bà G.

- Đối với các tài sản trên các thửa đất số 68 (88), 68 (94), 68 (112), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương do bà G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu mái tole, vách tường, nền xi măng; 01 căn nhà tạm kết cấu mái tole, cột cây, nền đất; 05 cây tràm bông vàng thuộc quyền sở hữu của ông K, bà G không thuộc tài sản thế chấp, sẽ được hoàn lại bằng giá trị cho chủ sở hữu theo thẩm định giá của cơ quan Thi hành án tại thời điểm phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án.

- Trường hợp Công ty G hoặc những người thế chấp tài sản thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Công ty A có trách nhiệm giao trả cho:

+ Công ty M bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, số vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty M ngày 04/11/2010.

+ Bà G, ông K bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 034692, số vào sổ 00593QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 14/11/2002, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 151746, số vào sổ 01009QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp hộ ông Z ngày 25/6/2003, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 898781, số vào sổ 01309QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp hộ ông Z ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006.

Ngày 17/10/2017, bị đơn Công ty G kháng cáo toàn bộ bản án Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2017/KDTM-ST ngày 04/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo pháp luật của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định số nợ gốc Ngân hàng giải ngân và số nợ gốc còn phải thanh toán cho nguyên đơn là đúng như yêu cầu khởi kiện. Mặc dù, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là người trực tiếp ký nhận nợ toàn bộ số tiền đã giải ngân nhưng sau đó ông Huỳnh Thành Hiệp và ông Đặng Hồ S thông đồng lấy 3.100.000.000 đồng trong số tiền

bị đơn nhận giải ngân của Ngân hàng. Do đó, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại trách nhiệm thanh toán nợ gốc đồng thời bị đơn yêu cầu nguyên đơn miễn thanh toán tiền lãi tính từ ngày Ngân hàng F bán nợ cho A (ngày 27/4/2015 đến ngày 25/9/2017).

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ngân hàng cho bị đơn vay tiền, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, sau đó ngân hàng bán số nợ của bị đơn cho A, A khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi đến ngày 25/9/2017, trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì A có quyền yêu cầu cơ quan chức năng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt do chậm trả lãi là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc không thông báo chứng cứ của nguyên đơn cung cấp cho bị đơn, nguyên đơn không thực hiện sao gửi các chứng cứ cho bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự dẫn tới bị đơn gặp khó khăn trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự nên đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày: Giữa Công ty G và Ngân hàng F đã ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng sau đây:

1. Hợp đồng tín dụng 14/2013/HĐTDDA-DN ngày 18/4/2013; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 14A/2013/HĐTDBS-DN ngày 23/4/2013; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 14B/2013/HĐTDBS-DN ngày 28/5/2013;
2. Hợp đồng tín dụng số 32/2014/HĐTDHM-DN ngày 07/8/2014.

Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nói trên, được xác định trong các hợp đồng thế chấp tài sản sau đây:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22/HĐBĐ-2013 ngày 23/4/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 135,434m² và 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 63,73m², diện tích sử dụng 56,66m², nhà đất tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 120242, hồ sơ gốc số 871/GCN/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho ông Q và bà R

ngày 23/11/2001. Tổng giá trị định giá tài sản thế chấp tại thời điểm cho vay là 1.315.000.000 đồng. Mức bảo đảm nợ vay, nợ bảo lãnh tối đa của tài sản thế chấp là 790.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng ngày 23/4/2013 tại Phòng công chứng Y, tỉnh Bình Dương, số công chứng 2768, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Bình Dương ngày 23/4/2013.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/HĐBD-2013 ngày 22/4/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.947,3m²; thửa đất số 852, tờ bản đồ số 60, tại phường W, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, số vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty M ngày 04/11/2010. Tổng giá trị định giá tài sản thế chấp tại thời điểm cho vay là 5.840.000.000 đồng. Mức bảo đảm nợ vay, nợ bảo lãnh tối đa của tài sản thế chấp là 3.500.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng ngày 22/4/2013 tại Phòng công chứng Y, tỉnh Bình Dương, số công chứng 2714, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ngày 22/4/2013.

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/HĐBD ngày 07/8/2014. Tài sản thế chấp gồm có: (1) Quyền sử dụng đất có diện tích 502m²; thửa đất số 68 (88), tờ bản đồ số 47, tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 034692, số vào sổ 00593QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 14/11/2002, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; (2) quyền sử dụng đất có diện tích 283m²; thửa đất số 68 (94), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 151746, số vào sổ 01009QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 25/6/2003, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; (3) quyền sử dụng đất có diện tích 125m²; thửa đất số 68 (112), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 898781, số vào sổ 01309QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006. Tổng giá trị định giá tài sản thế chấp tại thời điểm cho vay là 3.196.000.000 đồng. Mức bảo đảm nợ vay, nợ bảo lãnh tối đa của tài sản thế chấp là 2.250.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng ngày 07/8/2014 tại Phòng công chứng Y, tỉnh Bình Dương, số công chứng 5054, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Bình Dương ngày 07/8/2014.

Để thực hiện thỏa thuận nêu trên, Ngân hàng Sài Công Thương đã giải ngân cho Công ty G tổng số tiền 8.450.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này do người đại diện theo pháp luật của Công ty G ký nhận.

Ngày 16/4/2015, ông Q và bà R, đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng việc

trả nợ thay cho Công ty G với số tiền là 891.558.889 đồng (bao gồm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh trên số nợ gốc nhận bảo lãnh để thế chấp) và Ngân hàng đã có Văn bản số 283/KD-2015 ngày 16/4/2015 thông báo giải chấp tài sản thế chấp cho ông, bà. Ngoài ra, Công ty G còn trực tiếp thanh toán nợ cho Ngân hàng Sài Công Thương, tính đến nay Công ty G còn nợ Ngân hàng Sài Công Thương số tiền gốc là 5.750.000.000 đồng.

Các tình tiết mà nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày trên đây là chứng cứ không phải chứng minh theo qui định tại khoản 2 Điều 92 Bộ Luật TTDS. Theo đó, có căn cứ xác định Công ty G còn nợ Ngân hàng Sài Công Thương số tiền gốc là 5.750.000.000 đồng.

Ngày 27/4/2015, giữa Ngân hàng F với A ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 1711/2015/MBN.A2-SGB, theo đó, A đã mua lại nợ (bao gồm nợ gốc, lãi, các khoản phí, chi phí phát sinh) và các quyền đối với tài sản bảo đảm. Do đó, ngày 14/11/2016, A đã khởi kiện yêu cầu Công ty G thực hiện nghĩa vụ thanh toán là đúng quy định tại Nghị định số 53/2013/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/5/2013 về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn cho rằng do người khác thực hiện hành vi chiếm dụng một phần trong tổng số tiền mà bị đơn đã vay của Ngân hàng F nên đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ có liên quan tại cơ quan cảnh sát điều tra. Xét ý kiến trình bày của bị đơn thấy rằng, các giấy nhận nợ đều do chính người đại diện theo pháp luật của bị đơn trực tiếp ký nhận tiền và sau khi giải ngân cũng xác định nghĩa vụ phải thanh toán đối với Ngân hàng nên bị đơn phải chịu trách nhiệm thanh toán nợ cho nguyên đơn. Việc bị đơn cho rằng do người khác thực hiện hành vi chiếm dụng một phần trong tổng số tiền mà bị đơn đã vay của Ngân hàng F thì bị đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều tra làm rõ hành vi vi phạm pháp luật để giải quyết vụ án hình sự và phân trách nhiệm dân sự trong vụ án hình sự (nếu có) sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu của bị đơn về việc thu thập thêm tài liệu chứng cứ là không cần thiết.

Về lãi suất: Tại hợp đồng tín dụng số 14/2013/HĐTDDA-DN ngày 18/4/2013, các hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 14A/2013/HĐTDBS-DN ngày 23/4/2013 và số 14B/2013/HĐTDBS-DN ngày 28/5/2013 được thỏa thuận bằng 16%; Hợp đồng tín dụng số 32/2014/HĐTDDM-DN ngày 07/8/2014 được thỏa thuận bằng 12,5%. Lãi suất nợ quá hạn của các hợp đồng trên bằng 150% lãi suất nợ trong hạn của từng hợp đồng. Các thỏa thuận trên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Quyết định 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005.

Lãi suất phát sinh theo từng giấy nhận nợ được xác định cụ thể như sau:

- Theo Giấy nhận nợ số 14/01-2013 ngày 23/4/2013, số tiền giải ngân 4.290.000.000 đồng lãi trong hạn tính từ ngày 23/4/2013 đến ngày 23/4/2014 là 16% trên dư nợ gốc. Sau đó, mức lãi suất nợ trong hạn được Ngân hàng điều chỉnh giảm là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận mức lãi suất tính từ ngày 23/4/2014 đến ngày 31/01/2017 là 13% trên dư nợ gốc. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 31/01/2017, do đó nguyên đơn yêu cầu lãi suất chậm thanh toán tính ngày 31/01/2017 đến ngày 25/9/2017 bằng 19,5% tính trên dư nợ gốc.

-Theo Giấy nhận nợ số 14/01-2013 ngày 28/5/2013, số tiền giải ngân 1.910.000.000 đồng lãi trong hạn tính từ ngày 28/5/2013 đến ngày 28/5/2014 là 16% trên dư nợ gốc. Sau đó, mức lãi suất nợ trong hạn được Ngân hàng điều chỉnh giảm là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận mức lãi suất tính từ ngày 28/5/2014 đến ngày 25/9/2017 là 13% trên dư nợ gốc.

-Theo Giấy nhận nợ số 32/01-2014 ngày 07/8/2014, số tiền giải ngân 2.250.000.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 07/8/2014 đến ngày 07/02/2015 là 12,5% trên dư nợ gốc. Ngày 08/2/2015, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó nguyên đơn yêu cầu lãi suất chậm thanh toán tính ngày 08/2/2015 đến ngày 25/9/2017 bằng 18,75% tính trên dư nợ gốc.

Như vậy, về yêu cầu lãi suất nợ trong hạn, lãi suất nợ quá hạn của nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Do đó, tổng số lãi trong hạn và lãi suất nợ quá hạn bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 25/9/2017 là 2.898.623.630 đồng và tiếp tục được tính lãi trên số nợ gốc theo những nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật cho đến ngày bị đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Ngoài ra, các hợp đồng tín dụng còn quy định về mức lãi suất phạt do chậm trả lãi như sau: Chậm trả từ 01 đến 30 ngày: Mức phạt bằng 02% tính trên lãi vốn vay chậm trả; chậm trả trên 30 ngày: Mức phạt bằng 05% tính trên số lãi vốn vay chậm trả, thỏa thuận này là không phù hợp quy định pháp luật vì đây là hình thức lãi chồng lãi làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 65.280.817 đồng về khoản tiền phạt do chậm thanh toán lãi là chưa phù hợp với quy định pháp luật nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

Về việc xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán như đã xác định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán theo các nội dung đã thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/HĐBĐ-2013 ngày

22/4/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.947,3m²; thửa đất số 852, tờ bản đồ số 60, tại phường W, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, số vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty M ngày 04/11/2010. Mức bảo đảm nợ vay, nợ bảo lãnh tối đa của tài sản thế chấp là 3.500.000.000 đồng nên giá trị tài sản sau khi trừ đi chi phí phát mãi chỉ đảm bảo cho khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 14/2013/HĐTDDA-DN ngày 18/4/2013 nhưng không vượt quá số tiền nợ gốc là 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi thấp hơn hoặc bằng 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn được quyền thu hồi toàn bộ giá trị tài sản phát mãi để thu hồi nợ, phần còn thiếu Công ty G có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi lớn hơn 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn chỉ được quyền thu đủ 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này để thu hồi nợ, phần chênh lệch thừa được hoàn trả cho Công ty M.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/HĐBĐ ngày 07/8/2014.

Tài sản thế chấp gồm có: (1) Quyền sử dụng đất có diện tích 502m²; thửa đất số 68 (88), tờ bản đồ số 47, tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 034692, số vào sổ 00593QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 14/11/2002, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; (2) quyền sử dụng đất có diện tích 283m²; thửa đất số 68 (94), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 151746, số vào sổ 01009QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 25/6/2003, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; (3) quyền sử dụng đất có diện tích 125m²; thửa đất số 68 (112), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 898781, số vào sổ 01309QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006. Mức bảo đảm nợ vay, nợ bảo lãnh tối đa của tài sản thế chấp là 2.250.000.000 đồng.

Giá trị tài sản sau khi trừ đi chi phí phát mãi để đảm bảo cho khoản vay phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 32/2014/HĐTDHM-DN ngày 07/8/2014 nhưng không được vượt quá số tiền nợ gốc là 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi thấp hơn hoặc bằng 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn được quyền thu hồi toàn bộ giá trị tài sản phát mãi để thu hồi nợ, phần còn thiếu Công ty G có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi lớn hơn 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn chỉ được quyền thu đủ 2.250.000.000 đồng và các

khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này để thu hồi nợ, phần chênh lệch thừa được hoàn trả cho ông K, bà G.

Đối với các tài sản trên các thửa đất số 68 (88), 68 (94), 68 (112), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương do bà G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu mái tole, vách tường, nền xi măng; 01 căn nhà tạm kết cấu mái tole, cột cây, nền đất; 05 cây tràm bông vàng thuộc quyền sở hữu của ông K, bà G không thuộc tài sản thế chấp, sẽ được hoàn lại bằng giá trị cho chủ sở hữu theo thẩm định giá của cơ quan Thi hành án tại thời điểm phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án.

Đối với tài sản thế chấp của ông Q và bà R theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22/HĐBĐ-2013 ngày 23/4/2013. Do ông Q và bà R đã thanh toán thay cho bị đơn được Ngân hàng F đơn giải chấp theo quy định pháp luật và nguyên đơn không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên Tòa án không xem xét.

Xét đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp. Bởi lẽ, trong suốt quá trình tố tụng bị đơn thừa nhận toàn bộ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc đối với nguyên đơn, bị đơn yêu cầu miễn một phần lãi nhưng nguyên đơn không đồng ý. Các tài liệu nguyên đơn cung cấp là phát sinh từ giao dịch giữa các bên và bị đơn thừa nhận biết rõ các tài liệu này, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng thực hiện việc sao chụp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, nên việc hủy bản án sơ thẩm để nguyên đơn thực hiện việc sao gửi các chứng cứ cho bị đơn và Tòa án cấp sơ thẩm thông báo các chứng cứ của nguyên đơn cung cấp cho bị đơn là không cần thiết.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát. Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về khoản tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu bị đơn không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán tiền lãi.

Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 309, Điều 342, Điều 351, Điều 355, Điều 715, Điều 716, Điều 721 Bộ luật Dân sự 2005;

- Khoản 2 Điều 91 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

- Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Quyết định 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005 ;

- Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo kể từ ngày xét xử sơ thẩm được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 của Tòa án nhân dân tối cao và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XII quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty G sửa một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2017/KDTM-ST ngày 04/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty A đối với Công ty G về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1.1. Buộc Công ty G thanh toán cho Công ty A số tiền 8.648.623.630 đồng (Trong đó gồm: nợ gốc 5.750.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 25/9/2017 là 2.898.623.630 đồng).

Kể từ ngày 26/9/2017 đến khi thi hành án xong, Công ty G còn phải tiếp tục trả lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn do các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

1.1.2. Trường hợp Công ty G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy

đủ số tiền trên thì Công ty A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp cụ thể sau đây:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/HĐBĐ-2013 ngày 22/4/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.947,3m²; thửa đất số 852, tờ bản đồ số 60, tại phường W, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, sổ vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty M ngày 04/11/2010. Giá trị tài sản sau khi trừ đi chi phí phát mãi chỉ đảm bảo cho khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 14/2013/HĐTDDA-DN ngày 18/4/2013 nhưng không vượt quá số tiền nợ gốc là 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi thấp hơn hoặc bằng 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn được quyền thu hồi toàn bộ giá trị tài sản phát mãi để thu hồi nợ, phần còn thiếu Công ty G có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi lớn hơn 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn chỉ được quyền thu đủ 3.500.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này để thu hồi nợ, phần chênh lệch thừa được hoàn trả cho Công ty M.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 50/HĐBĐ ngày 07/8/2014. Tài sản thế chấp gồm có: (1) Quyền sử dụng đất có diện tích 502m²; thửa đất số 68 (88), tờ bản đồ số 47, tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 034692, sổ vào sổ 00593QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 14/11/2002, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; (2) quyền sử dụng đất có diện tích 283m²; thửa đất số 68 (94), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 151746, sổ vào sổ 01009QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 25/6/2003, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; (3) quyền sử dụng đất có diện tích 125m²; thửa đất số 68 (112), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 898781, sổ vào sổ 01309QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006. Giá trị tài sản sau khi trừ đi chi phí phát mãi để đảm bảo cho khoản vay phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 32/2014/HĐTDHM-DN ngày 07/8/2014 nhưng không được vượt quá số tiền nợ gốc là 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi thấp hơn hoặc bằng 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn được quyền thu hồi toàn bộ giá trị tài sản phát mãi để thu hồi nợ, phần còn thiếu Công ty G có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp giá trị tài sản phát mãi lớn hơn 2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này thì nguyên đơn chỉ được quyền thu đủ

2.250.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh từ khoản tiền này để thu hồi nợ, phần chênh lệch thừa được hoàn trả cho ông K, bà G.

Đối với các tài sản trên các thửa đất số 68 (88), 68 (94), 68 (112), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương do bà G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 căn nhà cấp 4 kết cấu mái tole, vách tường, nền xi măng; 01 căn nhà tạm kết cấu mái tole, cột cây, nền đất; 05 cây tràm bông vàng thuộc quyền sở hữu của ông K, bà G không thuộc tài sản thế chấp, sẽ được hoàn lại bằng giá trị cho chủ sở hữu theo thẩm định giá của cơ quan Thi hành án tại thời điểm phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án.

Hiện trạng và giá trị tài sản thế chấp được xác định tại thời điểm thi hành án.

1.1.3. Trường hợp Công ty G hoặc những người thế chấp tài sản thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Công ty A có trách nhiệm giao trả cho:

+ Công ty M bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 163993, sổ vào sổ CT 00783 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty M ngày 04/11/2010.

+ Bà G, ông K bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 034692, sổ vào sổ 00593QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Z ngày 14/11/2002, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 151746, sổ vào sổ 01009QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp hộ ông Z ngày 25/6/2003, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 898781, sổ vào sổ 01309QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp hộ ông Z ngày 30/11/2004, cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng đất bà G ngày 19/6/2006.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với Công ty G về việc phạt số tiền 65.280.817 đồng do chậm thanh toán tiền lãi.

1.3. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

- Công ty G phải chịu 116.648.623 đồng.

- Công ty A phải chịu 3.264.040 đồng được khấu trừ vào số tiền 57.886.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng phí đã nộp số AA/2016 - 0000188 ngày 09/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Công ty A 54.621.960 đồng.

2. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty G không phải nộp, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Công ty

G 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001816 ngày 27/10/2017.

3. Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP. B;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Thái Thị Hữu Xuân