TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2018/KDTM-PT
Ngày: 27- 11 - 2018
V/v:*"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Năng.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Ông Vũ Việt Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đình Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2018/TLPT- KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2018/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2018/QĐ - PT ngày 16 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng NT. Địa chỉ: Số A đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan C, sinh năm: 1975, chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ Ngân hàng NT - chi nhánh Đà Nẵng. Địa chỉ: Số Z,

đường V, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 1140/UQ-ĐAN.HCNS ngày 14/11/2018 của Giám đốc NT - chi nhánh Đà Nẵng) (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH A. Địa chỉ: Số J, đường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng K, sinh năm: 1975, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc. Địa chỉ: Số P, phường H, quận L, TP Đà Nẵng(có mặt).

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

- Bà Bùi N, sinh năm: 1977. HKTT: Số Q, đường T, phường V, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt). Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi G, sinh năm: 1979. HKTT: Số Y, đường P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (giấy ủy quyền lập ngày 12/11/2018 tại Văn phòng công chứng Đ, địa chỉ số 11, Khu dân cư H, xã B, huyện A, thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- Ông Lê H, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Số A, đường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

- Công ty TNHH K Việt Nam. Địa chỉ: Số F, đường N, phường Đ, quận A, thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt lần 2).

4. Người kháng cáo: Bà Bùi N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi G, sinh năm: 1979. HKTT: Số Y, đường P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (giấy ủy quyền lập ngày 12/11/2018 tại Văn phòng công chứng Đ, địa chỉ số 11, Khu dân cư H, xã B, huyện A, thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24.10.2016, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phan C trình bày:* Ngày 10.7.2014, Ngân hàng NT - chi nhánh TP Đà Nẵng (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH A (gọi tắt là Công ty A) có ký kết Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252/2014 với hạn mức cho vay: 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng); mục đích vay: vay hạn mức vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Cụ thể:

- Ngày 19.8.2014, Công ty A nhận nợ với số tiền: 15.800.000.000đ (Mười lăm tỷ, tám trăm triệu đồng) theo tài khoản vay của Công ty số 0047000484406 tại Ngân hàng, thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 19.8.2014 đến ngày 19.02.2015); lãi suất cho vay: 8,5%/năm tại giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19.8.2014.

- Ngày 26.8.2014, Công ty A nhận nợ với số tiền: 9.200.000.000đ (Chín tỷ, hai trăm triệu đồng)) theo tài khoản vay của Công ty số 0047000486297 tại Ngân hàng; thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 26.8.2014 đến ngày 26.02.2015); lãi suất cho vay: 8,0%/năm tại giấy nhận nợ số 252/2 ngày 26.8.2014.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nói trên là

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số A, đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê H, theo hợp đồng thế chấp số 125/2014 ngày 10.7.2014.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số D, đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 830910 do UBND quận Z, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06.12.2012, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2014 ngày 10.7.2014.

Tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong quá trình vay, Công ty A liên tục để nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty để có phương án xử lý thu hồi nợ. Cuối năm 2015- đầu năm 2016, Công ty A đã ít nhất 2 lần đề xuất với Ngân hàng phương án như sau: Công ty A sẽ nộp trả số tiền nợ gốc 9.200.000.000đ và xin được rút lại sổ ngôi nhà số A, đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh do ông Lê H đứng tên, số tiền nợ lãi vay của lần nhận nợ nói trên sẽ được giải quyết ở lần tất toán hợp đồng tín dụng. Trong tháng 7.2016 xin trả khoản nợ còn lại là 15.800.000.000đ và tất cả các khoản nợ lãi của toàn bộ giá trị hợp đồng tín dụng, được bảo lãnh bằng ngôi nhà số D, đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh, do bà Bùi N đứng tên chủ sở hữu.

Qua thương thảo giữa Công ty và Ngân hàng, thực hiện Công văn số 421 ngày 27.4.2016 của Ngân hàng. Ngày 25.7.2016 Công ty A đã trả 9.501.000.000đ nợ gốc và Ngân hàng đã giải chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại số

A, đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 125/2014 ngày 10.7.2014. Sau khi giải chấp ngôi nhà số A, đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh do ông Lê H đứng tên thì ngân hàng cũng đã thông báo cho các bên được biết.

Tuy nhiên, đến nay Công ty A vẫn chưa thực hiện cam kết trả số tiền nợ còn lại cho ngân hàng. Tính đến nay, Công ty A còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 15.493.719.466đ.

Căn cứ điểm 1.2. của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124 ngày 10.7.2014, nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp này là Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 ngày 10.7.2014. Nếu Công ty A không trả được nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 15 tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi N sẽ bị phát mãi để ngân hàng chúng tôi thu hồi nợ.

Nay ngân hàng chúng tôi khởi kiện yêu cầu Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 24.148.216.344 đồng Trong đó: Nợ gốc là 15.493.719.466 đồng; Nợ lãi là 8.654.496.878 đồng (lãi tính đến ngày 28.8.2018)

Do bên vay không trả nợ và để đảm bảo quyền lợi của ngân hàng, đề nghị Tòa án buộc Công ty A trả số tiền nói trên. Nếu Công ty A không trả toàn bộ số nợ nói trên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi N sẽ bị phát mãi để ngân hàng chúng tôi thu hồi nợ.

Đối với văn bản thỏa thuận 3 bên giữa bà Bùi G, ông Lê H và Công ty A thì ngân hàng không ký vào biên bản thỏa thuận 3 bên ngày 10.7.2015 nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ngân hàng.

** Tại đơn trình bày đề ngày 19.01.2017, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của bị đơn - ông Đặng K trình bày:* Ông xác nhận ngày 10.7.2014, Công ty A có ký kết với Ngân hàng NT Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 với hạn mức cho vay: 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng); mục đích vay: vay hạn mức vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

Thực hiện hợp đồng, Công ty A đã nhận nợ với tổng số tiền 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng), cụ thể như sau:

- Ngày 19.8.2014, Công ty A nhận nợ với số tiền: 15.800.000.000đ, thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 19.8.2014 đến ngày 19.02.2015); lãi suất cho vay: 8,5%/năm tại giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19.8.2014.

- Ngày 26.8.2014, Công ty A nhận nợ với số tiền: 9.200.000.000đ; thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 26.8.2014 đến ngày 26.02.2015); lãi suất cho vay: 8,0%/năm tại giấy nhận nợ số 252/2 ngày 26.8.2014.

Do tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh gặp khó khăn nên Công ty A không có nguồn vốn trả nợ cho ngân hàng. Do đó, ngày 10.7.2015, giữa Công ty A, bà Bùi N và ông Lê H có lập biên bản thỏa thuận về việc chia tỷ lệ trả nợ của Công ty A. Sau đó, Công ty A muốn tất toán khoản nợ 9.200.000.000đ theo giấy nhận nợ số 252/2 ngày 26.8.2014 trước nên Công ty chúng tôi có gửi văn bản đề xuất với Ngân hàng xin rút sổ ngôi nhà số A, đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh do ông Lê H đứng tên sở hữu, sử dụng và trả số tiền nợ gốc 9.200.000.000đ.

Qua nhiều lần làm việc, thương thảo giữa ngân hàng với Công ty A, ngày 25.7.2016 Công ty A đã trả được số tiền nợ gốc 9.501.000.000đ và ngân hàng đã giải chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại số A,đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 125 ngày 10.7.2014.

Tính đến ngày 28.8.2018, Công ty A còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 24.148.216.344 đồng (hai mươi bốn tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm mười sáu nghìn, ba trăm bốn mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc là 15.493.719.466 đồng; Nợ lãi là 8.654.496.878 đồng.

Tài sản đảm bảo khoản nợ vay nói trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06.12.2012, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124 ngày 10.7.2014, tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Do Công ty A làm ăn thua lỗ nên không thể trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, Công ty A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại các đơn kiến nghị đề ngày 06.01.2017, đơn đề nghị đề ngày 23.4.2018, đơn trình bày đề ngày 08.8.2017, biên bản hòa giải ngày 15.12.2017 bà Bùi N trình*

bày: Bà xác nhận có dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06.12.2012 thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh số nợ vay cho Công ty A, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124 ngày 10.7.2014.

Lúc đó, để đảm bảo cho khoản vay 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng) của Công ty A thì bà dùng tài sản là nhà, đất tại địa chỉ số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh và ông Lê H dùng tài sản là nhà, đất tại địa chỉ số A đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh cùng thế chấp cho ngân hàng, không tách bạch số nợ đảm bảo cho Công ty A.

Ngày 10.7.2015, được sự ủy quyền của bà Bùi N, giữa bà Bùi G, ông Lê H và Công ty A có lập biên bản thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ đảm bảo đối với số nợ của Công ty A, cụ thể: bà Bùi N và ông H, mỗi người sẽ dùng tài sản của mình để đảm bảo cho 50% giá trị nợ bao gồm nợ gốc và lãi vay phát sinh đến thời điểm ký thỏa thuận. Biên bản thỏa thuận được lập tại ngân hàng và được gửi cho ngân hàng. Ngân hàng không có văn bản phản hồi gì và kẹp vào hồ sơ vay.

Sau đó, bà có nhận được đơn khởi kiện của Ngân hàng về số nợ bà đã đảm bảo cho Công ty A nhưng không giống như thỏa thuận theo biên bản thỏa thuận lập ngày 10.7.2015. Do đó, bà đã làm văn bản yêu cầu trả lời các khúc mắc về số nợ trong đơn khởi kiện nhưng không nhận được phản hồi.

Bà xác định hiện nay nhà và đất tại địa chỉ số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh đang do bà quản lý, sử dụng và không có cơi nới, sửa chữa gì so với thời điểm thế chấp. Hiện trạng nhà, đất không có gì thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06.12.2012.

Do bà là người bảo lãnh khoản nợ vay của Công ty A nên cũng muốn trả bớt khoản nợ lãi bằng cách cho thuê ngôi nhà trên nhưng không được sự đồng ý của ngân hàng.

Mặc khác bà không nhận được bất kỳ văn bản nào từ ngân hàng và Công ty A về việc đồng ý cho ông Lê H rút sổ thế chấp ngôi nhà của ông Lê H. Nay ngân hàng

khởi kiện, bà chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc 12.500.000.000đ và Công ty A phải có nghĩa vụ trả lãi.

** Tại đơn tường trình đề ngày 15.01.2018 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê H - ông Nguyễn T trình bày:* Năm 2014, giữa Công ty A với Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 ngày 10.7.2014 với hạn mức cho vay: 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng); tương đương với 60% giá trị tài sản đảm bảo là 41.898.749.000đ. Tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay nói trên gồm:

- Nhà và đất tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi N, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124 ngày 10.7.2014. Tài sản được định giá là 26.403.627.000đ, đảm bảo cho khoản vay tương ứng 60% trị giá là 15.842.176.200đ.

- Nhà và đất tại địa chỉ số A đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê H, theo hợp đồng thế chấp số 125 ngày 10.7.2014. Tài sản được định giá là 15.495.122.000đ, đảm bảo cho khoản vay tương ứng 60% trị giá là 9.297.073.200đ.

Biên bản thỏa thuận lập ngày 10.7.2015 giữa 03 bên: Công ty A, bà Bùi Gvà ông Lê H không được Ngân hàng xác nhận. Do đó, việc ông Lê H nộp đủ số tiền bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp số 125 ngày 10.7.2014 để được rút tài sản đảm bảo là nhà và đất tại địa chỉ số A đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh đã được phía ngân hàng chấp thuận thể hiện tại Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liên với đất (bản photo) mà ông đã nộp cho Tòa án.

Nay ông Lê H đã không còn nghĩa vụ gì đối với Ngân hàng trong việc bảo đảm khoản vay của Công ty A.

** Tại công văn phản hồi đề ngày 27.02.2018, ngày 24.4.2018; bản tự khai đề ngày 05.4.2018; biên bản lấy lời khai đề ngày 03.4.2018, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH K - bà Nguyễn Thị Y trình bày:* Công ty TNHH K xác nhận có thuê căn nhà số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh để mở trung tâm dạy toán và ngoại ngữ từ năm 2010 đến nay, cụ thể:

- Hợp đồng thuê nhà thời hạn 05 năm, thời hạn từ ngày 17.5.2010 đến ngày 16.5.2015 (hợp đồng có công chứng và được sự đồng ý của Ngân hàng).

- Phụ lục hợp đồng gia hạn thời hạn thuê đến ngày 16.9.2015 (không có công chứng).

- Hợp đồng thuê 01 năm, thời hạn từ ngày 09.9.2015 đến ngày 30.4.2016 (hợp đồng có công chứng và được sự đồng ý của Ngân hàng).

- Phụ lục hợp đồng gia hạn thời hạn thuê đến ngày 30.6.2016 (không có công chứng).

- Hợp đồng thuê 05 năm, thời hạn thuê từ ngày 01.7.2016 đến ngày 30.6.2019 (không có công chứng).

Công ty TNHH K có biết việc bà Bùi N thế chấp căn nhà nói trên cho ngân hàng. Tuy nhiên bà N có cam kết không để việc thế chấp của ngân hàng ảnh hưởng đến việc cho Công ty thuê nhà. Với mong muốn ổn định địa điểm kinh doanh nên Công ty đồng ý ký hợp đồng thuê nhà không có công chứng.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty đã thực hiện việc sửa chữa, cải tạo căn nhà trên thành trung tâm dạy học vào thời điểm ban đầu, cùng với việc bảo trì bảo dưỡng căn nhà suốt từ năm 2011 đến nay. Tuy nhiên, Công ty xin liệt kê phần chi phí sửa chữa cải tạo căn nhà vào thời điểm ban đầu (chi phí lớn nhất):

- Ngày 01.02.2011, thiết kế, cải tạo đợt 1: 909.395.411 đồng.

- Ngày 01.12.2012, thiết kế, cải tạo đợt 2: 119.635.511 đồng.

Tổng cộng là 1.029.030.922 đồng.

Trường hợp căn nhà số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh bị phát mãi theo quyết định có hiệu lực của Tòa án thì Công ty TNHH K có ý kiến như sau:

- Xin phép được thỏa thuận với cá nhân/tổ chức mua lại căn nhà trên về việc Kumon mong muốn thuê tiếp để duy trì hoạt động kinh doanh.

- Trong trường hợp bắt buộc phải chuyển đi địa điểm khác, Công ty xin được báo trước ít nhất là 03 tháng. 03 tháng là thời gian để Công ty có thể thực hiện việc tìm kiếm, di dời và xin giấy phép cho địa điểm kinh doanh mới.

- Căn cứ điều 7 của hợp đồng thuê ký ngày 01.7.2016 giữa Công ty và bà Bùi N về chấm dứt hợp đồng thì bà Bùi N phải thực hiện các nghĩa vụ sau:

+ Hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho Công ty là 182.976.000 đồng.

+ Bồi thường cho Công ty một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 182.976.000 đồng.

+ Bồi thường tất cả những tổn thất, hư hại, chi phí đầu tư, phí tổn mà Công ty phải gánh chịu do việc chấm dứt hợp đồng trước hạn gây ra với tổng số tiền là 4.617.530.922 đồng, cụ thể như sau: Chi phí đầu tư, sửa chữa đã bỏ ra là 1.029.030.922 đồng; Chi phí đầu tư, sửa chữa địa điểm kinh doanh mới là 320.000.000 đồng; Chi phí xin Giấy phép cho địa điểm kinh doanh mới là 150.000.000 đồng; Chi phí lợi nhuận giảm sút do việc di dời địa điểm kinh doanh gây ra (Dự tính giảm sút 30% học viên mỗi tháng cho đến khi hết hạn hợp đồng 30.6.2019) là 3.118.500.000 đồng.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu bồi thường nói trên, Công ty TNHH K sẽ khởi kiện bà Bùi N bằng một vụ án khác.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã Quyết định:

Căn cứ Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 350, 355, 474, 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng NT đối với bị đơn - Công ty A về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NT tổng số tiền: 24.148.216.344 đồng (hai mươi bốn tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm mười sáu nghìn, ba trăm bốn mươi bốn đồng).Trong đó: Nợ gốc là 15.493.719.466 đồng; Nợ lãi là 8.654.496.878 đồng (lãi tính đến ngày 28.8.2018).

2. Nếu Công ty A không trả được nợ thì tài sản thế chấp cho Ngân hàng NT sẽ bị phát mãi để thu hồi nợ là Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06.12.2012, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124 ngày 10.7.2014.

Nếu Công ty A trả xong số nợ nói trên thì Ngân hàng NT phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Bùi N các giấy tờ về tài sản thế chấp và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xoá đăng ký.

3. Về án phí:

3.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 132.148.216 đồng (một trăm ba mươi hai triệu, một trăm bốn mươi tám nghìn, hai trăm mười sáu đồng) Công ty A phải chịu.

3.2 Hoàn trả cho Ngân hàng NT số tiền tạm ứng án phí 64.168.000 đồng (sáu mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi tám nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002932 ngày 15.12.2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

4. Kể từ ngày 29.8.2018 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi trên số nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 ngày 10.7.2014 và giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19.8.2014.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, ngày 21 tháng 9 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 09/2018/KDTM - ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2018/KDTM - ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng với lý do bà không nhận được bất kỳ giấy triệu tập tham gia phiên tòa, làm cho bà không tham gia phiên xét xử và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Bùi N rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu huỷ án bản sơ thẩm do bà N không nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử hay giấy triệu tập của Tòa án nhân dân quận T, chỉ kháng cáo về nội dung, bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng đối với nợ gốc là 12,5 tỷ đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 10/7/2014 đến ngày 10/7/2015.

Ngân hàng NT, đề nghị HĐXX giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 09/2018/KDTM -ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bà N đối với yêu cầu không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bà phải chịu trách nhiệm bảo lãnh đối với toàn bộ số nợ của Công ty A là 24.148.216.344đ. Trong đó nợ gốc là 15.493.719.466đ và nợ lãi 8.654.496.878đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Lê H và Công ty TNHH K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, nên HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 296 BLTTDS, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với kháng cáo của bà Bùi N về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2018/KDTM - ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng với lý do Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bà không nhận được bất kỳ giấy triệu tập tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà Bùi N đã rút kháng cáo về nội dung này, nên HĐXX không đề cập đến.

[2.2] Đối với kháng cáo của bà Bùi N cho rằng: Ngày 10/7/2015, được sự ủy quyền của bà Bùi N, giữa bà Bùi G, ông Lê H và Công ty A có lập biên bản thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ đảm bảo đối với số nợ của Công ty A, cụ thể: bà Bùi N và ông Lê H, mỗi người sẽ dùng tài sản của mình để đảm bảo cho 50% giá trị nợ bao gồm nợ gốc và lãi vay phát sinh đến thời điểm ký thỏa thuận

Nay ngân hàng khởi kiện, bà chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc 12.500.000.000đ và phần lãi trên phần gốc này kể từ ngày 10/7/2014 đến ngày 10/7/2015.

Xét kháng cáo của bà N thấy:

Ngày 10/7/2014, Ngân hàng NT (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty A có ký kết Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 với hạn mức cho vay: 25.000.000.000đ

(Hai mươi lăm tỷ đồng); mục đích vay: vay hạn mức vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số A đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận T, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/7/2013 đứng tên ông Lê H.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06.12.2012 đứng tên bà Bùi N.

Thực hiện hợp đồng, Công ty A đã nhận nợ với tổng số tiền 25.000.000.000đ (Hai mươi lăm tỷ đồng).

Ngày 10/7/2015, giữa bà Bùi G (là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi N), ông Lê H và Công ty A có lập biên thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ đảm bảo đối với Công ty A, với nội dung: "*Mỗi bên thế chấp cam kết sẽ thanh toán 50% giá trị nợ bao gồm nợ gốc và lãi vay phát sinh của khoản vay nêu trên"*, nhưng biên bản này không được Ngân hàng xác nhận.

Tuy nhiên, sau đó ngày 17/7/2015 Ngân hàng đã có Công văn số 727 (v/v thanh toán nợ vay) gửi cho Công ty A, bà Bùi N và ông Lê H có nội dung: " *Phúc đáp công văn ngày 10/7/2015 của Công ty A và biên bản thỏa thuận của các bên thế chấp ngày 10/7/2015, nay Ngân hàng thông báo đến các bên như sau: Ngân hàng đồng ý các bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho khoản vay của Công ty A tại Ngân hàng theo tỷ lệ giá trị tài sản thế chấp của mỗi bên/tổng dư nợ, cụ thể: Bà Bùi N phải trả nợ thay cho Ngân hàng khoảng 15,75 tỷ đồng nợ gốc và lãi vay phát sinh. Ông Lê H phải trả nợ thay cho Ngân hàng khoảng 9,25 tỷ đồng nợ gốc và lãi vay phát sinh".*

Ngày 25/7/2016, Công ty A đã trả 9.500.000.000đ tiền gốc (bao gồm 9.200.000.000đ theo giấy nhận nợ số 252/2 ngày 26/8/2014 và 300.000.000đ theo giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19/8/2014) và Ngân hành đã giải chấp Quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số A đường B, phường C, quận T, TP Hồ Chí Minh cho ông Lê H.

Hợp đồng vay vốn được bảo lãnh với 02 hợp đồng thế chấp tài sản, lẽ ra Ngân hàng phải giữ 02 tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của Công ty A cho đến khi Công ty A trả hết nợ gốc và lãi phát sinh. Tuy nhiên, khi Công ty A mới trả được 9.500.000.000đ tiền gốc, Ngân hàng đã giải chấp tài sản của ông H mà không có văn bản hỏi ý kiến của bà N là đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N và không đúng với nội dung Công văn số 727 ngày 17/7/2015 nêu trên của Ngân hàng.

Như vậy, khi Công ty A không trả nợ thì bà N chỉ phải chịu trách nhiệm bảo lãnh đối với nợ gốc 15,75 tỷ đồng và lãi phát sinh trên nợ gốc này, chứ bà N không phải chịu trách nhiệm bảo lãnh đối với lãi phát sinh trên nợ gốc 9,2 tỷ đồng như yêu cầu của Ngân hàng và quyết định của bản án sơ thẩm.

Theo Ngân hàng trình bày, tính đến ngày 28/8/2018, Công ty A còn nợ gốc là 15.493.719.466đ, nợ lãi là 8.654.496.878đ (trong đó lãi phát sinh trên nợ gốc 9.200.000.000đ là 1.653.061.111đ, lãi phát sinh trên nợ gốc 15.493.719.466đ là 7.001.435.767đ). Vì vậy, bà N chỉ phải chịu trách nhiệm bảo lãnh đối với số tiền nợ gốc là 15.493.719.466đ tương ứng với tiền lãi phát sinh là 7.001.435.767đ. Sau khi Công ty A hoặc bà Bùi N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền 22.495.155233đ, trong đó tiền nợ gốc 15.493.719.466đ và tiền lãi 7.001.435.767đ (lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 29/8/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất (trong hạn và quá hạn) mà các bên đã ký trong Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 và giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19/8/2014 thì Ngân hàng phải trả lại cho bà Bùi N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/2012 đứng tên bà Bùi N.

Việc bà N kháng cáo cho rằng, bà chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc 12.500.000.000đ và phần lãi trên phần gốc này kể từ ngày 10/7/2014 đến ngày 10/7/2015 là không có căn cứ như đã phân tích trên.

Đối với tài sản thế chấp, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Nếu Công ty A không trả được nợ thì tài sản thế chấp cho Ngân hàng sẽ bị phát mãi để thu hồi nợ là Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E,

quận Z, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi N là chưa đúng, cần sửa lại cho phù hợp với nhận định trên.

HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bùi N, sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí: Do cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, nên theo qui định tại Điều 29 Nghị quyết số 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 Tòa án, người kháng cáo là bà Bùi N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 355, Điều 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự 2005; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bùi N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số:09/2018/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Buộc Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng NT tổng số tiền: 24.148.216.344 đồng (Hai mươi bốn tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm mười sáu nghìn, ba trăm bốn mươi bốn đồng).Trong đó: Nợ gốc là 15.493.719.466 đồng; Nợ lãi là 8.654.496.878 đồng (lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 29/8/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất (trong hạn và quá hạn) mà các bên đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 ngày 10/7/2014, giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19/8/2014 và giấy nhận nợ số 252/2 ngày 26/8/2014.

2. Xử lý tài sản thế chấp:

2.1 Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số D đường Đ, phường E, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do

UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/2012 đứng tên bà Bùi N được xử lý theo Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005 khi Công ty A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

2.2 Tài sản thế chấp nêu trên bị phát mãi để thu hồi nợ tương ứng với số tiền 22.495.155.233đ, trong đó tiền nợ gốc 15.493.719.466đ và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 7.001.435.767đ (lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 29/8/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất (trong hạn và quá hạn) mà các bên đã ký trong Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 và giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19/8/2014.

2.3 Sau khi Công ty A hoặc bà Bùi N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền 22.495.155.233đ, trong đó tiền nợ gốc 15.493.719.466đ và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 7.001.435.767đ (lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 29/8/2018 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất (trong hạn và quá hạn) mà các bên đã ký trong Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 252 và giấy nhận nợ số 252/1 ngày 19/8/2014 thì Ngân hàng NT phải trả lại cho bà Bùi N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận K, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/2012 đứng tên bà Bùi N.

3. Về án phí:

3.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty A phải chịu là: 132.148.216 đồng.

3.2 Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng NT đã nộp là 64.168.000 đồng theo biên lai thu số 0002932 ngày 15/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

3.3 Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Bùi N đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004268 ngày 16/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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.

Nơi nhận:
-VKSND TP. Đà Nẵng;
-Chi cục THADS quận T;
-TAND quận T;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Thúy Năng