

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 21/2025/KDTM-PT
Ngày 26-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thuê nhà ở.

**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: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Giàu – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 84/2024/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thuê nhà ở”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 44/2024/KDTM-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐPT-KDTM ngày 14 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K (viết tắt là T); trụ sở: Số F, phố Q, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Tầng C L, số B V, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Tự N, chuyên viên tổ tụng hoặc ông Tạ Quý A, cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP K. Địa chỉ liên lạc: Tầng C L, số B V, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 09/12/2024, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH S1; địa chỉ: Lô C, đường Đ, Khu công nghiệp Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lưu Khánh H, sinh năm 1995; địa chỉ: Số A Q, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 24/4/2024, có mặt.

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

3.1. Bà Đoàn Kim C, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Hoài N1, sinh năm 1973; Nơi cư trú: 2 V, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Số A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.2. Bà Lâm Phụng C1, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: 3 Xa lộ H, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Ông Wouter Adrianus Van L, sinh năm 1960, Quốc tịch: Hà Lan

Tạm trú tại: Số A N, phường T, Quận B (nay là TP T), Thành phố. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus V Loon: Bà Phạm Ngọc Quế A1, sinh năm 1998; Địa chỉ liên lạc: A.11.04 Tòa nhà A Chung cư C V, phường A, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 30/8/2023 và ngày 05/4/2024, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* - Bị đơn Công ty TNHH S1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (viết tắt là T) do người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Ngọc Xuân N2 trình bày:

Ngày 17/6/2019, Ngân hàng TMCP K (viết tắt là T) và Công ty TNHH S1 đã ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số THD201912549230/HĐCTD. Ngày 08/7/2021, hai bên tiếp tục ký kết Phụ lục số CLN201812092903/HĐCTD/PL2019 để tái cấp hạn mức tín dụng. Tổng số tiền Công ty TNHH S1 đã được giải ngân tổng cộng là 16.471.283.301 đồng theo 10 khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

1. Khế ước nhận nợ số THD 20191254923095 ngày nhận nợ: 05/8/2021; ngày đến hạn: 05/11/2021, thời hạn vay: 03 tháng; Số tiền vay: 498.828.000 đồng;

2. Khế ước nhận nợ số THD20191254923096 ngày nhận nợ: 10/8/2021 thời hạn vay: 03 tháng; Số tiền vay: 98.931.800 đồng;

3. Khế ước nhận nợ số THD20191254923049 ngày nhận nợ: 09/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 3.856.828.528 đồng;

4. Khế ước nhận nợ số THD20191254923051 ngày nhận nợ: 15/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 2.372.762.000 đồng;

5. Khế ước nhận nợ số THD20191254923094 ngày nhận nợ: 15/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 77.748.000đồng;

6. Khế ước nhận nợ số THD20191254923050 ngày nhận nợ: 11/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 3.263.449.646đồng;

7. Khế ước nhận nợ số THD20191254923093 ngày nhận nợ: 14/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 2.760.873.126đồng;

8. Khế ước nhận nợ số THD20191254923052 ngày nhận nợ: 18/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 3.006.959.826đồng;

9. Khế ước nhận nợ số THD20191254923091 ngày nhận nợ: 08/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 413.891.325đồng;

10. Khế ước nhận nợ số THD20191254923092 ngày nhận nợ: 08/10/2021 thời hạn vay: 02 tháng; Số tiền vay: 121.017.050đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng TMCP K và bà Đoàn Kim C, ông Nguyễn Hoài N1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số THD201912581539/HĐTC ngày 19/7/2019, được công chứng tại Văn phòng C4 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/8/2019, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tọa lạc tại số A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02993 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là quận T), Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015 cho bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/8/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn Công ty TNHH S1 đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 10/4/2023 như sau: nợ gốc đã trả: 7.097.855.850 đồng, nợ lãi đã trả 47.919.405 đồng, tổng cộng: 7.145.775.255 đồng.

Tuy nhiên, sau đó bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, T khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH S1 phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 17/9/2024 là: 14.821.136.521 đồng. Bao gồm: nợ gốc: 9.373.433.451 đồng, nợ lãi trong hạn: 211.760.775 đồng, lãi quá hạn: 5.176.745.563 đồng, lãi phạt chậm trả: 59.196.732 đồng. Tổng nợ lãi: 5.447.703.070 đồng.

Kể từ ngày 18/9/2024, Công ty TNHH S1 còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số THD201912549230/HDCTD ngày 17/6/2019; Phụ lục số CLN201812092903/HĐCTD/PL2019 ngày 08/7/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ.

Trong trường hợp Công ty TNHH S1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ A N, phường T, Quận B (nay là TP T), TP . thuộc quyền sở hữu của bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1.

Ngày 21/3/2024, Ngân hàng TMCP K có yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu bà C1 và ông Wouter Adrianus V Loon di dời khỏi nhà số A N, phường T, Quận B (nay là TP T), TP . ngay khi kết thúc hợp đồng thuê nhà với bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 vào ngày 09/5/2024. Đối với yêu cầu buộc bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 phải trả số tiền cho thuê nhà 3.867.379.200đồng theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/3/2024 nguyên đơn xác định rút yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án không thụ lý yêu cầu trên.

Bị đơn Công ty TNHH S1 do người đại diện hợp pháp là bà Lưu Khánh H trình bày:

Bị đơn thống nhất việc ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số THD201912549230/HĐCTD và Phụ lục số CLN201812092903/HĐCTD/PL2019 cùng các khế ước nhận nợ với Ngân hàng TMCP K (T).

Nay, nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T) yêu cầu Công ty TNHH S1 thanh toán số tiền nợ tính đến ngày đến ngày 17/9/2024 là: 14.821.136.521 đồng. Trong đó: nợ gốc: 9.373.433.451 đồng, nợ lãi trong hạn: 211.760.775 đồng, lãi quá hạn: 5.176.745.563 đồng, lãi phạt chậm trả: 59.196.732 đồng thì bị đơn đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc cho nguyên đơn nhưng đề nghị được giảm toàn bộ nợ lãi phát sinh với lý do hiện nay do tình hình kinh doanh của bị đơn chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh Covid-19, gặp rất nhiều khó khăn, tài chính gần như cạn kiệt. Bị đơn vẫn đang nỗ lực tìm cách tháo gỡ nhưng Công ty gần như ngừng hoạt động chỉ đang xử lý các hàng tồn kho để giải quyết công nợ, giảm trừ nghĩa vụ của Công ty. Do đó, bị đơn đề nghị T hỗ trợ, tạo điều kiện xem xét miễn giảm toàn bộ tiền lãi cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài N1 vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim C có ý kiến trình bày: Bà C và ông Nguyễn Hoài N1 là vợ chồng, trước đây bà C và ông N1 sinh sống tại địa chỉ thường trú số B V, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh nhưng hiện đang sinh sống tại địa chỉ số A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh từ sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà Lâm Phương C1. Hiện, bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (sau đây gọi là “T”) và Công ty TNHH S1. Theo bà C được biết thì vụ án đã được TAND Thành phố T thụ lý giải quyết theo Thông báo thụ lý số 48/2023/TLST-KDTM ngày 21/06/2023. Bà C thừa nhận việc bà cùng chồng là ông Nguyễn Hoài N1 đã dùng tài sản được cấp quyền sở hữu là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ A N, phường T, thành phố T, TP . Hồ Chí Minh (“Nhà đất 15A Nguyễn Ư D”) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX724211, số vào sổ cấp GCN: CH 02993 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 17/10/2017. Hợp đồng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bị đơn với T theo Hợp đồng tín dụng số THD201912549230/HĐCTD ngày 17/6/2019 và Phụ lục Hợp đồng số CLN201812092903/HĐCTD/PL2019 tái

cấp hạn mức tín dụng ngày 08/7/2021 giữa T và Công ty TNHH S1. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp vào năm 2019, bà C có tham gia hoạt động và giữ chức vụ tại Công ty TNHH S1 nhưng do thời gian đã lâu bà C không nhớ và chính thức chấm dứt hoạt động tại Công ty từ khoảng cuối năm 2021. Quá trình, Công ty TNHH S1 thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng thì bà C không nắm rõ.

Nay, T khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH S1 phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 17/9/2024 là: 14.821.136.521đồng, trong đó: nợ gốc: 9.373.433.451đồng, tổng nợ lãi: 5.447.703.070đồng thì bà C thống nhất số tiền nợ gốc như nguyên đơn trình bày và theo như bà được biết thì phía Công ty TNHH S1 đã trả được một khoản cho ngân hàng nhưng bà không rõ, về số tiền lãi bà không thống nhất do không nắm rõ gốc và lãi chi tiết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà được biết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Lâm Phụng C1 có yêu cầu độc lập đối với bà và ông Nguyễn Hoài N1 về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê căn nhà Số A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, hiện tại bà C xác định hai bên đã chấm dứt hợp đồng thuê với phía bà C1 từ ngày 09/5/2024 nhưng không phải trên cơ sở hợp đồng thanh lý mà do bà C1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhà với bên cho thuê là bà C, ông N1 trong thời gian từ tháng 11/2023 cho đến ngày bà C yêu cầu bà C1 ra khỏi nhà là ngày 09/5/2024 và hiện tại bà C xác định đang cho ông Benrico S, Quốc tịch: Nam Phi thuê theo Hợp đồng thuê nhà ngày 15/5/2024.

Quá trình Toà thụ lý giải quyết vụ án, bà C có đơn đề nghị đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án là ông Benrico S, quốc tịch: Nam Phi hiện là người đang thuê một phần căn nhà số A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà ngày 15/5/2024 giữa hai bên. Đồng thời, đề nghị phía Ngân hàng tạo điều kiện để bà C và ông N1 có thêm thời gian (khoảng 06 tháng) để bà C và ông N1 chủ động xử lý tài sản thế chấp để cùng với bên Công ty TNHH S1 xử lý khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Tại phiên tòa bà C đề nghị phía ngân hàng xem xét giảm lãi cho phía bị đơn để tạo điều kiện cho bị đơn cùng bà C ông N1 thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K sớm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus Van L do người đại diện theo uỷ quyền bà Phạm Ngọc Quế A1 trình bày: Ngày 21/06/2023, TAND TP. Thủ Dầu Một thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 48/2023/TLST-KDTM về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP K (“T”) và bị đơn là Công ty TNHH S1. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số A N, phường T, Quận B (nay là TP.), TP. thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02993 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là TP.), TP. cấp ngày 30/6/2015. Đồng thời, ngày 06/06/2023, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án số: 83/2023/TLST-KDTM về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP K và bị đơn là Công ty TNHH S1 và tài sản bảo đảm cho

khoản vay theo hợp đồng tín dụng trên cùng đồng thời là Quyền sử dụng đất và tài sản liền với đất tọa lạc tại số A N, phường T, Quận B (nay là TP .), TP . theo Giấy chứng nhận mà sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02993 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là TP .), TP . cấp ngày 30/6/2015 cho bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1.”

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 20/04/2022 tại Văn phòng C5, số công chứng: 007813 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 và bên thuê là bà Lâm Phụng C1 đối với căn nhà địa chỉ A N, phường T, thành phố T (Quận B cũ), thành phố Hồ Chí Minh phát sinh sau khi có các hợp đồng tín dụng nêu trên. Nhận thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng nên ngày 04/10/2023, bà C1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bên cho thuê là bà Đoàn Kim C, ông Nguyễn Hoài N1 cùng T phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà C1 và gia đình gồm các khoản như sau:

+ Thiệt hại về tinh thần, vật chất do tranh chấp phát sinh gây ra, với số tiền thuê 06 (sáu) tháng là 1.632.984.480 đồng.

+ Trong trường hợp Hợp Đồng thuê bị buộc chấm dứt trước thời hạn, buộc bà Đoàn Kim C, ông Nguyễn Hoài N1, T phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán các khoản tiền cho bà C1 gồm:

Tiền đặt cọc thuê là 1.536.300.000đồng theo Điều 3.2.1, 7.2.1(b) Hợp đồng thuê nhà và tiền phạt cọc là 1.536.300.000đồng theo Điều 7.2.3

Tiền thuê đã thanh toán trước nhưng chưa sử dụng hết, tạm tính đến ngày 04/10/2023 với đơn giá tiền thuê 01 (một) ngày là 9.072.136đồng thành tiền là 326.596.896 đồng.

Tiền thuê trong những ngày T AMC cử 02 nhân viên bảo vệ ở vào nhà bà C1 từ ngày 30/11/2022 đến ngày 05/12/2022 là 54.432.816đồng

Chi phí luật sư bà C1 phải thanh toán cho Công ty S1 và Cộng sự, Luật P & Các Cộng Sự từ ngày 30/11/2023 đến ngày có bản án/quyết định có hiệu lực luật của Tòa án và tạm tính đến ngày 04/10/2023 là 292.400.000đồng.

Và bồi thường thiệt hại do việc chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn gây ra với số tiền ít nhất bằng 06 (sáu) tháng tiền thuê là 1.632.984.480 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 20 tháng 5 năm 2024, bà Lâm Phụng C1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập ngày 24/10/2023; Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập ngày 02/02/2024 và Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn yêu cầu độc lập ngày 06/03/2024 và đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 tại nơi cư trú số 2 V, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh và tại số A N, phường T, Quận B (nay là TP .), TP .. Ngày 23/8/2023, bà C đã trực tiếp nhận các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì khác. Ông N1 vắng mặt

trong suốt quá trình tố tụng; không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Căn cứ văn bản xác minh tại Công an phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh xác định bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 có địa chỉ cư trú tại số B V, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 theo đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đoàn Kim C xác định bà cùng chồng là ông Nguyễn Hoài N1 có địa chỉ thường trú tại số B V, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh nhưng hiện đang sinh sống tại A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh kể từ sau khi bà chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà Lâm Phụng C1.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc bà Lâm Phụng C1 cùng ông Wouter Adrianus Van L phải di dời khỏi nhà đất tọa lạc A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Đoàn Kim C cùng ông Nguyễn Hoài N1 phải thanh toán số tiền cho thuê nhà là 3.867.379.200 đồng theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/3/2024, nguyên đơn xác định đã rút yêu cầu này và đề nghị Tòa án không thụ lý yêu cầu này.

Bị đơn Công ty TNHH S1 do bà Lưu Thị H1 đại diện thống nhất số tiền nợ gốc mà nguyên đơn khởi kiện và đề nghị phía nguyên đơn xem xét miễn lãi cho bị đơn vì hiện tại bị đơn không có khả năng thanh toán.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoài N1 vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus Van L có văn bản rút toàn bộ yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu độc lập và xét xử vắng mặt ông, bà.

Bản án sơ thẩm số 44/2024/KDTM-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phụng C1 đối với Ngân hàng TMCP K và bà Đoàn Kim C, ông Nguyễn Hoài N1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê nhà.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K về yêu cầu buộc bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus Van L phải di dời ra khỏi nhà số A N, phường T, quận B (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đối với bị đơn Công ty TNHH S1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

3.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc Công ty TNHH S1 phải thanh toán cho Ngân

hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày 17/9/2024 là: 14.821.136.521 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 9.373.433.451 đồng;

Tổng nợ lãi: 5.447.703.070 đồng

Nợ lãi trong hạn: 211.760.775 đồng;

Lãi quá hạn: 5.176.745.563 đồng;

Lãi phạt chậm trả: 59.196.732 đồng

Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 18/9/2024 cho đến khi Công ty TNHH S1 thanh toán xong các khoản nợ cho T theo mức lãi suất thỏa tại Hợp đồng cấp tín dụng số THD201912549230/HDCTD ngày 17/6/2019; Phụ lục số CLN201812092903/HDCTD/PL2019 ngày 08/7/2021.

3.2. Về phát mãi tài sản:

Trường hợp Công ty TNHH S1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ A N, phường T, quận B (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX724211, số vào sổ cấp GCN: CH 02993 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 17/10/2017 cho bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1.

Giá trị tài sản bảo đảm sau khi trừ đi chi phí phát mãi sẽ được hoàn trả cho chủ sở hữu là bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 07/10/2024, bà Đào Kim C2 nộp kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 10/10/2024, Công ty TNHH S1 nộp kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do không thu thập đầy đủ chứng cứ là các văn bản thông báo điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho bị đơn và không đưa ông Benrico S vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ý kiến nguyên đơn: không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đối với kháng cáo của bà Đoàn Kim C, bà C đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm 02 lần nhưng vắng mặt nên xem như từ bỏ kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ kháng cáo của bà C.

Bị đơn thừa nhận nợ và đồng ý trả số tiền nợ gốc nhưng yêu cầu miễn giảm tiền lãi nhưng không được ngân hàng chấp nhận. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố T tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 17/9/2024 là: 14.821.136.521 đồng, gồm: Nợ gốc: 9.373.433.451 đồng và nợ lãi: 5.447.703.070 đồng là phù hợp, đúng quy định.

Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Benrico S vào tham gia tố tụng. Xét thấy, ngày 11/8/2023 Tòa án nhân dân thành phố T đã thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là nhà đất số A N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm này bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus Van L đang thuê căn nhà này theo Hợp đồng thuê nhà ngày 20/04/2022. Tòa án đã đưa bà C1 và ông Wouter Adrianus Van L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Ngày 21/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố T đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án theo quy định và ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 09/7/2024. Ngày 13/8/2024, ông Benrico S mới có đơn đề nghị đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan với lý do ông đang thuê căn nhà số A N theo Hợp đồng thuê nhà vào ngày 15/5/2024. Như vậy, bà C và ông Benrico S chỉ thông báo cho Tòa án việc cho ông Benrico S thuê tài sản thế chấp sau khi Tòa án xem xét, thẩm định và đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xác định bà C và ông N1 không hỏi ý kiến ngân hàng trước khi cho ông B Smit thuê, cũng không thông báo cho Tòa án biết. Do đó ngày 26/8/2024, Tòa án có thông báo không đưa ông Benrico S là đúng quy định.

Bị đơn kháng cáo cho rằng ngân hàng không gửi thông báo cho bị đơn mỗi lần điều chỉnh lãi suất, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các thông báo này là thu thập chứng cứ không đầy đủ nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đại diện ngân hàng không chấp nhận mà trình bày mọi thông báo về thay đổi lãi suất đều được đăng trên website của T theo đúng thỏa thuận của hợp đồng tín dụng.

Xét thấy, tại mục 17.4 Điều 17 của Hợp đồng cấp tín dụng số THD201912549230/HĐCTD ngày 17/6/2019 các bên đã thỏa thuận: “Các thông báo của T gửi cho Khách hàng thông qua mọi phương thức như gửi tin nhắn (sms) hoặc thư điện tử (email) hoặc thư bảo đảm hoặc thư tín hoặc gửi trực tiếp tới số điện thoại, địa chỉ thư điện tử, địa chỉ của khách hàng theo thỏa thuận tại Văn kiện tín dụng hoặc công bố công khai lãi suất cơ sở và các thông tin khác trên website của T có giá trị ràng buộc đối với khách hàng”. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm ngân hàng đã nộp cho Tòa án Bảng tổng hợp dư nợ khách hàng Công ty S1 và Bảng tính

chi tiết lãi phải thu nhưng bị đơn không có ý kiến gì đối với việc xác định nợ gốc, nợ lãi của ngân hàng mà chỉ yêu cầu ngân hàng miễn giảm lãi. Mặt khác, tại phiên toà phúc đại diện bị đơn xác định quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và khi đại diện bị đơn làm việc với ngân hàng nhiều lần về khoản nợ quá hạn thì bị đơn không có thắc mắc, khiếu nại gì về mức lãi suất; không xác định được mức lãi suất nào, thời điểm tính lãi suất nào ngân hàng tính không đúng. Do đó, bị đơn kháng cáo cho rằng không thu thập chứng cứ đầy đủ là không có cơ sở chấp nhận.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số THD201912581539/HĐTC ngày 19/7/2019 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định pháp luật. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tọa lạc tại số A N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02993 cấp ngày 30/6/2015 cho bà C, ông N1. Theo mục 3.2 và mục 3.3 hợp đồng thế chấp số THD201912581539/HĐTC ngày 19/7/2019 thì bà C và ông N1 dùng tài sản của mình là “quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tọa lạc tại số A N thế chấp cho T và một số tài sản khác để đảm bảo cho khoản vay của 03 Công ty (Công ty TNHH S1, Công Ty TNHH S1, Công Ty TNHH S1). Hiện nay, T khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH S1 và đã được Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết; đối với hợp đồng tín dụng giữa T và Công Ty TNHH S1 thì ngân hàng xác định đã tất toán xong. Do đó, Toà án nhân dân thành phố T không đưa Công ty TNHH S1 và Công Ty TNHH S1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là phù hợp vì không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của 02 công ty này. Tuy nhiên, tại phân quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên “Giá trị tài sản bảo đảm sau khi trừ đi chi phí phát mãi sẽ được hoàn trả cho chủ sở hữu là bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1” là không đúng quy định, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của T và công ty TNHH S1. Do đó, cần phải sửa cách tuyên là “Giá trị tài sản bảo đảm sau khi thực hiện nghĩa vụ và chi phí phát mãi trong vụ án này thì được trả lại cho bà C, ông N1 nếu tài sản bảo đảm này không phải bảo đảm thực hiện cho nghĩa vụ nào khác”. Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của bị đơn yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm của bà C, ông N1.

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 luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim C có đơn kháng cáo, đã được Toà án triệu tập tham gia phiên toà phúc thẩm 02 lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà C.

Bị đơn kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không đưa ông Benrico S vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đang thuê tài sản thế chấp là một phần căn nhà địa chỉ A N, phường T, thành phố T (Quận B cũ), thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà ngày 15/05/2024 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Quá trình tố tụng, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp ngày 11/8/2023 nhưng bị đơn, bà C, ông N1 vắng mặt, người giúp việc của bà C không cho vào căn nhà 15A Nguyễn Ư D để xem xét thẩm định tại chỗ. Toà án đã đưa bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus Van L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan do thuê căn nhà địa chỉ A N theo Hợp đồng thuê nhà được công chứng ngày 20/04/2022. Hợp đồng thuê giữa vợ chồng bà C, ông N1 với bà C1 đã chấm dứt vào ngày 09/5/2024. Bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus V Loon di dời ra khỏi nhà số A N. Vì vậy ngày 20/5/2024, bà C1 rút toàn bộ yêu cầu độc lập theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 24/10/2023; Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập ngày 02/02/2024 và Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn yêu cầu độc lập ngày 06/03/2024. Nguyên đơn cũng rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà C1 và ông W Adrianus Van Loon di dời ra khỏi nhà số A N.

Tuy nhiên, sau khi chấp dứt hợp đồng với bà C3 thì bà C, ông N1 lại tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà ngày 15/05/2024 cho ông Benrico S thuê một phần căn nhà số A N mà không thông báo cho Ngân hàng và Toà án biết trước khi cho thuê. Khi Toà án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử thì bà C yêu cầu phải hoãn phiên toà đưa ông Benrico S vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan. Ngày 14/8/2024, ông Benrico S có đơn đề nghị đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Toà án sơ thẩm đã ra Thông báo ngày 26/8/2024 không chấp nhận đưa ông Benrico S vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan do Hợp đồng thuê nhà của ông Benrico S được xác lập ngày 25/5/2024 là sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản tranh chấp và Toà án đã đưa vụ án ra xét xử.

Xét Hợp đồng thế chấp số THD201912581539/HDTC ngày 19/7/2019 giữa T và bà Đoàn Kim C, ông Nguyễn Hoài N1 đã được công chứng tại Văn phòng C4 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/8/2019 theo đúng qui định của pháp luật. Theo khoản Điều 5.2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp số THD201912581539/HDTC quy định: *“Bên thế chấp chỉ được thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản thế chấp khi được sự chấp thuận trước bằng văn bản của T theo quy định tại khoản 10.5 Điều 10 hợp đồng này”*. Khoản 10.5 Điều 10 Hợp đồng thế chấp quy định: *“Trong thời gian thế chấp cho T, bên thế chấp không thực hiện bất kỳ giao dịch nào, hành động nào đối với tài sản thế chấp dưới bất cứ hình thức nào (bao gồm nhưng không giới hạn bởi bán, tặng, cho thuê, cho mượn, đổi, thế chấp, cầm đồ, cầm cố, định đoạt tài sản hoặc dùng tài sản thế chấp để góp vốn, bảo đảm cho bất cứ nghĩa vụ nào, xây sửa, phá dỡ v.v) nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của T bao gồm cả các giao dịch, hành động đang được thực hiện tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này....”*. Bà C, ông N1 không thông báo và được sự đồng ý bằng văn bản của T trước khi ký Hợp

đồng thuê nhà ngày 15/05/2024 với ông Benrico S nên giao dịch trên không có giá trị pháp lý ràng buộc trách nhiệm của Ngân hàng T. Việc bà C, ông N1 vẫn tiếp tục cho người khác thuê nhà mà không được sự đồng ý bằng văn bản của T là để kéo dài việc giải quyết vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, bà C, ông N1 vẫn phải chịu trách nhiệm xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tất cả tài sản trên đất tại địa chỉ A N, phường T, thành phố T (Quận B cũ), thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số THD201912581539/HDTC khi bị đơn không thanh toán nợ, còn đối với giao dịch thuê nhà giữa bà C, ông N1 với ông Benrico S sẽ được giải quyết tại vụ án khác khi các bên phát sinh tranh chấp.

[2] Bị đơn kháng cáo cho rằng T có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Khách hàng về lãi suất được áp dụng trong kỳ điều chỉnh và thời điểm áp dụng nhưng T không thực hiện và Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh các lần điều chỉnh lãi suất, thông báo cho bị đơn là vi phạm tố tụng nên đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm.

Xét theo khoản 10.7 Điều 10 Hợp đồng cấp tín dụng ngày 17/6/2019 quy định: *“Hai bên tại đây đồng ý rằng, lãi suất của khoản tín dụng có thể được điều chỉnh bất thường theo quyết định riêng của T khi tình hình thị trường tài chính, tiền tệ, các chính sách quản lý của Nhà nước, các quy định của pháp luật có sự thay đổi, biến động bất thường hoặc khi đánh giá, xếp hạng tín dụng của Khách hàng tại T thay đổi hoặc khi Khách hàng vi phạm các thỏa thuận, cam kết với T theo Hợp đồng này..”*. Theo khoản 10.2 Điều 10 Hợp đồng tín dụng quy định: *“Trong trường hợp khách hàng không đồng ý với mức lãi suất cơ sở cộng biên độ lãi suất do T công bố, khách hàng có quyền trả nợ khoản tín dụng trước hạn theo quy định về trả nợ trước hạn tại văn kiện tín dụng. Cho đến khi khách hàng thực hiện trả toàn bộ khoản nợ trước hạn, lãi suất cơ sở áp dụng đối với khoản tín dụng của khách hàng vẫn được thực hiện theo đúng mức lãi suất T đã thông báo”*. Theo mục 17.5 Điều 17 của Hợp đồng cấp tín dụng các bên thỏa thuận: *“Các thông báo của T gửi cho khách hàng thông qua mọi phương thức như gửi tin nhắn (sms) hoặc thư điện tử (email) hoặc thư bảo đảm hoặc thư tín hoặc gửi trực tiếp tới số điện thoại, địa chỉ thư điện tử, địa chỉ của khách hàng theo thỏa thuận tại Văn kiện tín dụng hoặc công bố công khai lãi suất cơ sở và các thông tin khác trên website của T có giá trị ràng buộc đối với khách hàng”*. Căn cứ theo các quy định nêu trên thì T có quyền thông báo điều chỉnh lãi suất theo từng thời điểm trên website của T có giá trị ràng buộc đối với khách hàng và bên vay nếu không đồng ý thì có quyền trả toàn bộ nợ trước hạn cho ngân hàng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và khi bị đơn làm việc với ngân hàng nhiều lần về khoản nợ quá hạn thì bị đơn cũng không thắc mắc, khiếu nại gì về mức lãi suất thay đổi theo từng thời điểm. Tại Toà, đại diện bị đơn cũng không trình bày được số tiền lãi, mức lãi suất cụ thể nào phía ngân hàng tính không đúng nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Theo Hợp đồng thế chấp số THD201912581539/HDTC ngày 19/7/2019 thì bà C, ông N1 dùng nhà đất tại A N thế chấp cho Ngân hàng T để đảm bảo cho 03 công ty là: Công ty TNHH S1 (do bà C làm Giám đốc), Công ty TNHH S1 (tại thành phố Hồ Chí Minh, do bà C làm Phó Giám đốc) và Công ty TNHH S1 (tại thành phố

Hồ Chí Minh, do bà C làm Phó Giám đốc) vay theo 03 Hợp đồng tín dụng khác nhau. Công ty S1 đã tất toán khoản vay nợ. Ngân hàng T đã khởi kiện Công ty TNHH S1 phân phối nước giải khát quốc tế và yêu cầu phát mãi phần phạm vi thế chấp nhà đất trên theo quy định. Nguyên đơn trình bày Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án sơ thẩm theo Thông báo số 83/TB-TLVA ngày 06/6/2023 nhưng chưa có kết quả xét xử.

Theo khoản 1, 3 Điều 296 Bộ luật Dân sự 2015 định: “1. Một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ, nếu có giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. 3. Trường hợp phải xử lý tài sản để thực hiện một nghĩa vụ đến hạn thì các nghĩa vụ khác tuy chưa đến hạn đều được coi là đến hạn và tất cả các bên cùng nhận bảo đảm đều được tham gia xử lý tài sản”. Nguyên đơn trình bày hợp đồng thế chấp của bà C, ông N1 với Ngân hàng là phù hợp pháp luật do nhà, đất tại 15A Nguyễn Ư D và tài sản khác của ông bà có giá trị đủ để đảm bảo tất cả các khoản vay. Theo khoản 9.6 Điều 9 Hợp đồng thế chấp quy định: “*Bên thế chấp đồng ý rằng: khi thực hiện các phương thức xử lý tài sản nêu tại Khoản 9.3 Điều này, T có toàn quyền quyết định về cách thức, điều kiện, giá cả, thời gian và mọi vấn đề khác có liên quan. Trong trường hợp tài sản thế chấp đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ, nếu một nghĩa vụ đến hạn thì đồng thời các nghĩa vụ khác cũng đến hạn và T có toàn quyền xử lý tài sản này để thanh toán cho một phần hoặc toàn bộ các nghĩa vụ đó theo thứ tự và mọi vấn đề khác có liên quan do T quyết định*”. Vì vậy, Ngân hàng có quyền lựa chọn khởi kiện yêu cầu phát mãi phần tài sản thế chấp để trả nợ cho Công ty TNHH S1 trước và không cần thiết đưa Công ty TNHH S1 phân phối nước giải khát quốc tế vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Đối với việc phát mãi phần tài sản thế chấp để trả nợ cho Công ty TNHH phân phối nước giải khát quốc tế sẽ được Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xem xét xử lý theo thẩm quyền. Vì vậy, phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên “Giá trị tài sản bảo đảm sau khi trừ đi chi phí phát mãi sẽ được hoàn trả cho chủ sở hữu là bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1” là chưa phù hợp vì ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản thế chấp thanh toán nợ của công ty TNHH S1. Tuy nhiên, bị đơn không kháng cáo liên quan đến phần này và bà C từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử chỉ điều chỉnh cách tuyên, sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo việc xử lý tài sản thế chấp hợp lý.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 308, 309, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim C.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH S1.

2. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2024/KDTM-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Phụng C1 đối với Ngân hàng TMCP K và bà Đoàn Kim C, ông Nguyễn Hoài N1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê nhà.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K về yêu cầu buộc bà Lâm Phụng C1 và ông Wouter Adrianus Van L phải di dời ra khỏi nhà số A N, phường T, quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đối với bị đơn Công ty TNHH S1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

3.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc Công ty TNHH S1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày 17/9/2024 là: 14.821.136.521 (mười bốn tỷ tám trăm hai mươi một triệu một trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi một) đồng. Trong đó: Nợ gốc: 9.373.433.451 đồng, lãi trong hạn 211.760.775 đồng, lãi quá hạn 5.176.745.563 đồng, lãi phạt chậm trả 59.196.732 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 18/9/2024 cho đến khi Công ty TNHH S1 thanh toán xong các khoản nợ cho T theo mức lãi suất thỏa tại Hợp đồng cấp tín dụng số THD201912549230/HDCTD ngày 17/6/2019; Phụ lục số CLN201812092903/HĐCTD/PL2019 ngày 08/7/2021.

3.2. Về phát mãi tài sản:

Trường hợp Công ty TNHH S1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, T được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ A N, phường T, quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX724211, số vào sổ cấp GCN: CH 02993 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 17/10/2017 cho bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1.

Giá trị tài sản bảo đảm sau khi thực hiện nghĩa vụ và chi phí phát mãi trong vụ án này thì được trả lại cho chủ sở hữu là bà Đoàn Kim C và ông Nguyễn Hoài N1 nếu tài sản bảo đảm này không phải bảo đảm thực hiện cho nghĩa vụ nào khác.

3.3. Về chi phí tố tụng và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH S1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định là 5.000.000 (năm triệu) đồng để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K.

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH S1 phải chịu án phí sơ thẩm là 122.821.137 (một trăm hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi một nghìn một trăm ba mươi bảy) đồng.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền 60.443.000 (sáu mươi triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0003128 ngày 14/6/2023 và 3.000.000 (ba triệu) đồng đã nộp theo Biên lai số 0002213 ngày 21/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố T.

Bà Lâm Phương C1 được nhận lại số tiền 58.341.937 (năm mươi tám triệu ba trăm bốn mươi một nghìn chín trăm ba mươi bảy) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002388 ngày 10/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố T.

4. Án phí phúc thẩm:

- Công ty TNHH S1 phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003386 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố T.

- Bà Đoàn Kim C phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003388 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố T.

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 tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;
Tòa Kinh tế.

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

Phan Trí Dũng