

Bản án số: 346/2023/DS-PT
Ngày: 23/3/2023
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 515/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, về việc: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2048/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ngân hàng Y (nay là Ngân hàng Y); địa chỉ: Số 18 đường D1, quận L, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Phương B, sinh năm 1978; địa chỉ Số 15 đường số 1, khu phố 9, phường A1, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Cung ứng Lao động và May mặc V1; địa chỉ: Lô B10-B11 Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trương Thị Tường V (vắng mặt).

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

3.1. Bà Trương Thị Tường V; địa chỉ: 49/2A (số mới 23) đường H, Phường 7, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 77/8A đường M1, Phường 13, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Ông Lê Hùng S1; địa chỉ: 77/8A đường M1, Phường 13, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Lệ T; địa chỉ: 42/2Y ấp Mới 2, xã H1, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trương P (có mặt).

3.4. Ông Trương P; địa chỉ: 42/2Y ấp Mới 2, xã H1, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.5. Công ty đầu tư tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 67-73 đường ND, phường B2, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Xuân H2 (có mặt).

3.6. Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 636 đường VK, Phường 1, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Quang Đ (theo Giấy ủy quyền số 73/GUQ-TNXP ngày 05/01/2023, có mặt).

3.7. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại TP; địa chỉ: Lô B10 Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị M (xin vắng mặt).

3.8. Công ty Trách nhiệm hữu hạn VS; địa chỉ: Lô B11 Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Phạm Hùng C (xin vắng mặt).

3.9. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất nhôm định hình TL; địa chỉ: Lô B11 Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.10. Bà Cấn Thị Bích P1; địa chỉ: 213/76/6 đường KV, phường PT, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.11. Bà Cấn Thị Bích P2; địa chỉ: 173-175 A5, Phường 14, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.12. Ông Lục Hoàng H3; địa chỉ: 1200 đường A6, Phường 8, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

3.13. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ khách sạn A7; địa chỉ: 18E ấp DT2, xã B3, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lệ T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương P (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trương P – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 11 năm 2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2021; các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ngân hàng Y. Nay được đổi tên là Ngân hàng Y (Ngân hàng) có cho Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Cung ứng Lao động và May mặc V1 (Công ty V1) vay vốn. Cụ thể như sau:

1) Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800190 ngày 07/08/2008:

- Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 1901-LDS200800653 ngày 07/08/2008.

- Ngày đến hạn: 07/08/2013

- Mục đích vay vốn: vay bổ sung vốn đầu tư xây dựng nhà xưởng may mặc Tường Vân tại Lô B10-B11, Cụm công nghiệp V2, X.

- Lãi suất tiền vay: 1,7% /tháng tại thời điểm ký hợp đồng. Sau đó cứ 3 tháng một lần hoặc khi có biến động lãi suất trên thị trường sẽ ký phụ lục điều chỉnh lãi suất. Lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay trong hạn.

- Phương pháp trả lãi: 03 tháng trả lãi 01 lần từ ngày 28 đến ngày 30 hàng tháng.

- Phương thức trả gốc tiền vay: 3 tháng/lần

- Tài sản thế chấp:

Toàn bộ giá trị tài sản gắn liền trên đất bao gồm toàn bộ nhà xưởng tại Lô B10-B11 Cụm công nghiệp V2, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp hình thành trong tương lai số 1901LAV200800190/TC ngày 07/08/2008.

Theo quy định trong Hợp đồng tín dụng trên thì Công ty V1 phải có nghĩa vụ: trả nợ lãi tiếp theo vào ngày 31/12/2010 và trả nợ gốc tiếp theo vào ngày 07/02/2010. Sau đó, các khoản nợ lãi, nợ gốc theo lịch trả nợ tiếp tục đến hạn, công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến thời điểm này.

Đến ngày 09/9/2022, Công ty V1 còn nợ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn chưa trả tạm tính cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 12.418.500.000 đ

- Lãi trong hạn: 7.172.976.773 đ

- Lãi quá hạn : 0 đ

Tổng cộng : 19.591.476.773 đ

2) Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200900143 ngày 02/03/2009:

Số tiền vay: 27.000.000.000 đồng

Ngày đến hạn: 02/03/2014 theo 04 giấy nhận nợ:

- Ngày giải ngân, ngày 04/3/2009; Số giải ngân 1901LDS200900273; số tiền 10.757.000.000; Thời hạn trả là ngày 02/3/2014.

- Ngày giải ngân, ngày 24/3/2009; Số giải ngân 1901LDS200900397; số tiền 4.925.000.000; Thời hạn trả là ngày 02/3/2014.

- Ngày giải ngân, ngày 03/4/2009; Số giải ngân 1901LDS200900479; số tiền 8.000.000.000; Thời hạn trả là ngày 02/3/2014.

- Ngày giải ngân, ngày 21/8/2009; Số giải ngân 1901LDS200901462; số tiền 3.318.000.000; Thời hạn trả là ngày 02/3/2014.

Mục đích vay vốn: vay vốn đầu tư xây dựng nhà xưởng 2, 3 tại Lô B10-B11, Cụm Công nghiệp V2, X.

Lãi suất tiền vay: 0,875% /tháng áp dụng 6 tháng đầu khi ký hợp đồng. Sau đó khi có biến động lãi suất trên thị trường sẽ ký phụ lục điều chỉnh lãi suất. Lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay trong hạn.

Phương pháp trả lãi: 06 tháng trả lãi 01 lần vào ngày 28 hàng tháng.

Phương thức trả gốc tiền vay: 12 tháng/lần

- Tài sản thế chấp:

*Giá trị tài sản gắn liền trên đất (cọc, móng nhà xưởng II và III, nhà điều hành, các công trình phụ và thiết bị máy móc) tại Lô B10-B11 Cụm Công nghiệp V2, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901LAV200900143/TC ngày 02/03/2009.

* Theo quy định trong Hợp đồng tín dụng trên thì Công ty V1 phải có nghĩa vụ: trả nợ lãi tiếp theo vào ngày 02/04/2010 và trả nợ gốc tiếp theo vào ngày 28/3/2010. Sau đó, các khoản nợ lãi, nợ gốc theo lịch trả nợ tiếp tục đến hạn, công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến thời điểm này.

Đến ngày 09/9/2022, Công ty V1 còn nợ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn chưa trả tạm tính cụ thể như sau:

- Giấy nhận nợ số 1901LDS200900273 ngày 04/03/2009:

+ Nợ gốc : 10.757.000.000 đ
+ Lãi trong hạn: 6.598.774.080 đ
+ Lãi quá hạn : 0 đ

Tổng cộng : 17.355.774.080 đ

- Giấy nhận nợ số 1901LDS200900397 ngày 24/03/2009:

+ Nợ gốc : 4.925.000.000 đ
+ Lãi trong hạn: 3.077.008.666 đ
+ Lãi quá hạn : 0 đ

Tổng cộng : 8.002.008.666 đ

- Giấy nhận nợ số 1901LDS200900479 ngày 03/04/2009:

+ Nợ gốc : 8.000.000.000 đ
+ Lãi trong hạn: 4.912.853.333 đ
+ Lãi quá hạn : 0 đ

Tổng cộng : 12.912.853.333 đ

- Giấy nhận nợ số 1901LDS200901462 ngày 21/08/2009:

+ Nợ gốc : 3.318.000.000 đ
+ Lãi trong hạn: 2.056.407.920 đ
+ Lãi quá hạn : 0 đ

Tổng cộng : 5.374.407.920 đ

Tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn chưa trả tạm tính đến ngày 09/09/2022: 43.645.043.999 đồng, cụ thể:

* Nợ gốc: 27.000.000.000 đồng

* Lãi trong hạn: 16.645.043.999 đồng

* Lãi quá hạn: 0 đồng

3) Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010:

Số tiền vay: USD 340,000.00

Ngày đến hạn: 16/08/2011 theo giấy nhận nợ số 1901LDS201001663 ngày 30/9/2010, số tiền USD337,000.00.

Mục đích sử dụng vốn vay: Vay vốn lưu động kinh doanh xuất khẩu hàng may mặc.

Lãi suất tiền vay trong hạn: Khi ký Hợp đồng là 6,5% /năm áp dụng trong tháng đầu tiên. Các tháng tiếp theo được áp dụng mức lãi suất do các bên thỏa thuận. Lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay trong hạn.

Phương pháp trả lãi: Mỗi tháng trả lãi 01 lần từ ngày 20 đến ngày 28 hàng tháng.

Phương thức trả gốc tiền vay: theo thời hạn ghi trên giấy nhận nợ.

Tài sản thế chấp:

+ 1 xe Ford Lazer 1.8AT, 4 chỗ, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1901LAV200800189/TC-03 ngày 07/08/2008, công chứng ngày 07/08/2008 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/09/2008.

+ 1 xe Ford transit máy dầu, 16 chỗ, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1901LAV200800189/TC-03 ngày 07/08/2008, công chứng ngày 07/08/2008 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/09/2008.

+ Quyền sử dụng đất và nhà ở tại số 18E Ấp DT2, xã B3, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thế chấp số 1901LAV200800189/TC-04, công chứng ngày 08/08/2008 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/08/2008.

Theo quy định trong Hợp đồng tín dụng trên thì Công ty V1 phải có nghĩa vụ: trả nợ lãi vào ngày 30/09/2010 và trả nợ gốc vào ngày 30/03/2011. Nhưng đến nay, công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Hiện nay, các khoản nợ trên của Công ty V1 quá hạn đã lâu, Ngân hàng đã gửi thông báo, làm việc nhiều lần với Công ty, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng đến nay Công ty vẫn chưa trả được nợ.

Ngân hàng Y đề nghị buộc Công ty V1 phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 09/9/2022 đối với 03 hợp đồng tín dụng nêu trên:

- Nợ gốc: 39.418.500.000 đồng và USD337,000.00
- Nợ lãi trong hạn: 23.818.020.772 đồng và USD122,218.67
- Nợ lãi quá hạn: 0 đồng và USD 0.00
- Tổng nợ gốc và lãi: 63.236.520.772 đồng và USD459,218.67

Quy đổi: 74.097.042.239 đồng

Tỷ giá quy đổi: 1USD = 23.650 VNĐ (ngày 09/09/2022).

Và tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh sau ngày 09/09/2022 cho đến khi Công ty V1 thanh toán hết số nợ nói trên cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, Ngân hàng Y đề nghị Toà án nhân dân huyện X cho phát mãi tất cả các tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên để thu hồi nợ.

* Ngày 04/01/2021, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau: Trường hợp Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200900143

ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, Ngân hàng Y đề nghị Toà án nhân dân huyện X cho phát mãi tất cả các tài sản đảm bảo bổ sung thêm sau đây để thu hồi nợ.

***Phân tài sản của ông Lục Hoàng H3:**

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A8, huyện Z1, 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 số phát hành CL 216790, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 04355 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/05/2018; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 29/5/2018, chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 30/5/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp công chứng ngày 14/12/2020.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A9, huyện Z1, 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 số phát hành BĐ 773951, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00888 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 03/04/2018; theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất công chứng ngày 24/4/2018, chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 27/4/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp công chứng ngày 14/12/2020.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A9, huyện Z1, 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 số phát hành BĐ 773952, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00889 do UBND huyện Z1 cấp ngày 03/04/2018.

***Phân tài sản của bà Cấn Thị Bích P1:**

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 856949, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 02227/QSDĐ/0606-LA do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 27/05/2002; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 15/01/2019, chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 16/01/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp công chứng ngày 10/12/2020.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp 5, xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 281543, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 05264 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 29/08/2014; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 15/01/2019, chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 16/01/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp công chứng ngày 10/12/2020.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp 6, xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 331406, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 05239 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 15/7/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2020; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 10/12/2020, chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 10/12/2020.

***Phân tài sản của bà Cấn Thị Bích P2:**

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp V7, xã M3, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số phát hành BE 910905, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00666 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 28/10/2011, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 08/01/2019, chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 09/01/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp công chứng ngày 10/12/2020.

Ngay sau khi Công ty V1 trả hết số nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, thì Ngân hàng sẽ làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp và hoàn trả bản chính các Giấy chứng nhận thế chấp nêu trên.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại TP – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày :

Ngày 03/12/2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại TP (Công ty TP) có làm hợp đồng thuê tài sản với Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng số 150/2018/HĐCTTS-ĐTTC-TD, tại địa chỉ Lô B10, Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X. Hợp đồng thuê từ ngày 10/01/2019 đến hết ngày 14/12/2021 và hiện tại Công ty TP đang thanh lý hợp đồng do hết hạn hợp đồng.

Ngày 26/11/2018, Công ty TP ký hợp đồng thuê đất với Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh, địa điểm thuê tại địa chỉ Lô B10, Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X. Hợp đồng thuê từ ngày 15/12/2018 đến hết ngày 14/12/2021 và hiện tại Công ty TP đang thanh lý hợp đồng do hết hạn hợp đồng.

Quá trình thuê, Công ty TP có xây dựng thêm khu kho nhỏ chứa vật tư, hàng hóa, diện tích khoảng 500 m²; khi hết hạn hợp đồng, Công ty TP sẽ tự tháo dỡ.

Do Công ty TP không liên quan gì đến vụ kiện giữa Ngân hàng Y với Công ty V1, và cũng không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này, nên xin được không tham gia tố tụng tại Tòa án và xin vắng mặt cho đến khi vụ kiện kết thúc.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn VS – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 2009, Công ty VS có thuê đất tại lô B11 Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X từ Công ty V1 để làm xưởng cơ sở sơn tĩnh điện, lúc thuê là đất trống, Công ty VS tự xây dựng nhà xưởng để hoạt động, Công ty VS trả tiền thuê cho Công ty V1 đến tháng 12/2011.

Đến đầu năm 2012, do không liên lạc được với Công ty V1 thì Công ty VS trả tiền thuê đất cho Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh cho đến năm 2015. Đến năm 2015 thì có quyết định của Tòa án huyện X là Công ty V1 trả lại đất cho Cụm công nghiệp V2.

Năm 2016, Công ty VS (Thành viên công ty đều là thành viên công ty S3) ký hợp đồng thuê đất với Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh để hoạt động ngành nghề sơn tĩnh điện cho đến nay. Ngoài ra, Công ty VS hoạt động hoàn toàn độc lập với Công ty V1, không liên quan đến bất cứ vấn đề gì, chỉ trên cơ sở bên thuê đất và bên cho thuê đất; do đó, trong vụ án này công ty không có yêu cầu gì.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất Nhôm định hình TL – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty TL chỉ ký hợp đồng với Công ty V1 thuê lại khoảng 2.500m² đất trồng. Mọi chi phí liên quan về hoạt động kinh doanh, chi phí xây dựng là do Công ty TL bỏ ra vốn đầu tư; thời gian thuê từ ngày 27/10/2009. Đến ngày 24/10/2012, Công ty TL thuê của Lực lượng Thanh niên Xung phong cho đến nay. Trong vụ án này, Công ty TL không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trong năm 2004, Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh là chủ đầu tư dự án Cụm công nghiệp – Khu dân cư đô thị mới V2, có cho Công ty V1 thuê 02 lô đất B10-B11 Cụm công nghiệp V2, ấp 5, xã S, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng nguyên tắc cho thuê đất số 69/HĐNT-TNXP ngày 21/12/2004, phụ lục hợp đồng số 03/HĐ-CCNNX ngày 18/01/2007, Phụ lục hợp đồng số 16/HĐ-CCNNX ngày 10/6/2008 để điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng số 69/HĐNT-TNXP ngày 21/12/2004.

Sau khi ký hợp đồng cho thuê đất, Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình với Công ty V1 như: Bàn giao đất để doanh nghiệp đầu tư, xây dựng, cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật, hỗ trợ lắp đặt điện nước, hỗ trợ các thủ tục vay vốn kích cầu ưu đãi của Thành phố... Tuy nhiên, phía Công ty V1 đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất, nợ dịch vụ hạ tầng kỹ thuật, nợ tiền ăn giữa ca của công nhân (của năm 2006) cho Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng đã ký kết.

Ngày 02/5/2013, Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh có khởi kiện Công ty V1 tại Tòa án nhân dân huyện X về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện X đã giải quyết bằng Bản án số 279/2015/DSST ngày 30/6/2015 (bản án bị Viện kiểm sát kháng nghị). Ngày 30/11/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm và có Bản án số 1468/2015/DSPT, nội dung cơ bản là chấm dứt hợp đồng nguyên tắc số 69/HĐNT-TNXP và các phụ lục kèm theo, buộc Công ty V1 giao trả cho Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất B.10 và B.11 Cụm công nghiệp V2, xã S, huyện X. Ngoài ra, buộc Công ty V1 còn phải thanh toán cho Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 309.260.123 đồng và lãi suất theo quy định.

Đến ngày 25/3/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X đã lập biên bản bàn giao cho Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh quyền sử dụng đất là lô đất B10-B11 Cụm Công nghiệp V2. Đối với số tiền 309.260.123 đồng thì Công ty V1 chưa có điều kiện thi hành án.

Đối với toàn bộ tài sản trên đất, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC) đã khởi kiện Công ty V1, Tòa án nhân dân huyện X đã xét xử và ban hành Bản án số 78/2014/KDTM-ST. Theo đề nghị của HFIC thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành công văn số 3860/UBND-

VX ngày 07/7/2015, trong đó giao cho HFIC tiếp tục khai thác có hiệu quả hoặc chuyển nhượng tài sản thế chấp để nhanh chóng thu hồi nợ vay cho HFIC.

Hiện trạng lô đất B10-B11 Cụm công nghiệp V2 hiện đang khai thác, sử dụng như sau:

- Lô đất B10: Công ty sản xuất và Thương mại TP thuê lại, địa chỉ: Lô B8-B9 Cụm công nghiệp V2. Đến ngày 14/12/2021 thì hết hạn hợp đồng, hai bên đang thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng thuê này.

- Tài sản trên đất – lô B10 (công trình nhà xưởng, kho): HFIC cho công ty TP thuê lại.

- Lô đất B11: Công ty VS, địa chỉ lô B11 Cụm công nghiệp V2 và Công ty TL thuê lại.

- Đến 14/12/2021, chấm dứt hợp đồng với Công ty TP, đến ngày 18/4/2022 thì ký lại hợp đồng thuê 01 phần lô đất B10, có diện tích 880m².

Nay Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Tòa án nhân dân huyệnX giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng đến nội dung Bản án số 1468 ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với số tiền 309.260.123 đồng và lãi phát sinh, Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục yêu cầu thi hành án để thu hồi nợ.

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (HFIC) đã khởi kiện Công ty V1. Tòa án nhân dân huyệnX đã ban hành Bản án số 78/2014/KDTM-ST ngày 26/9/2014, bản án đã có hiệu lực thi hành và đang thực hiện thi hành án.

Nay HFIC yêu cầu Tòa án nhân dân huyệnX giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng đến nội dung Bản án số 78/2014/KDTM-ST của Tòa án nhân dân huyện X.

HFIC đang cho Công ty TP thuê tài sản thế chấp của Công ty V1 để thu hồi nợ. Đến ngày 14/12/2021 thì hết hạn hợp đồng, hai bên đang thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng thuê này. Đến ngày 25/01/2022 ký mới hợp đồng cho thuê 01 phần nhà xưởng với Công ty TP, diện tích 880 m².

Bà Cán Thị Bích P1 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trường hợp Công ty V1 không trả được nợ và đã phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng tín dụng số 1901LAV200800190 ngày 07/8/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901LAV200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/3 ngày 16/8/2010 chưa hết nợ thì bà đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản theo thứ tự sau đây để nguyên đơn thu hồi nợ:

- 1/ Thửa đất số 736, 737, 739, 740, 1128, 1131, 1136, 1137, tờ bản đồ số 6, diện tích 12.191 m², theo giấy chứng nhận số U 856949, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 02227QSDĐ/0606-LA do Ủy ban nhân dân huyện K4 cấp ngày 27/05/2002. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019.

- 2/ Thửa đất số 365, tờ bản đồ số 12, diện tích 12.663 m², theo giấy chứng nhận số BU 281543, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05264 do Ủy ban nhân

dân huyện K4 cấp ngày 29/8/2014. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019.

3/ Thừa đất số 1000, tờ bản đồ số 9, diện tích 10.294 m², theo giấy chứng nhận số BU 331406, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05239 do Ủy ban nhân dân huyện K4 cấp ngày 15/7/2014. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/12/2020.

Bà Cán Thị Bích P2 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trường hợp Công ty V1 không trả được nợ và đã phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng tín dụng số 1901LAV200800190 ngày 07/8/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901LAV200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/3 ngày 16/8/2010 chưa hết nợ thì bà đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản sau đây để nguyên đơn thu hồi nợ: Thừa đất số 363, tờ bản đồ số 4-1, diện tích 4840 m², theo giấy chứng nhận số BE 910905, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00666 do Ủy ban nhân dân huyện K4 cấp ngày 28/10/2011. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/01/2019.

Ông Lục Hoàng H3 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trường hợp Công ty V1 không trả được nợ và đã phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng tín dụng số 1901LAV200800190 ngày 07/8/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901LAV200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/3 ngày 16/8/2010 chưa hết nợ thì ông đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản theo thứ tự sau đây để thu hồi nợ:

1/ Thừa đất số 805, tờ bản đồ số 27, diện tích 593m², theo giấy chứng nhận số BD 773951, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00888 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 08/03/2011. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018;

2/ Thừa đất số 799, tờ bản đồ số 27, diện tích 6454,2 m², theo giấy chứng nhận số BD 773952, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00889 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 08/03/2011. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018.

3/ Thừa đất số 202, tờ bản đồ số 45, diện tích 2311,6 m², theo giấy chứng nhận số CL 216790, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04355 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/5/2018. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018.

Bà Nguyễn Thị Lệ T – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện theo ủy quyền là ông Trương P trình bày:

Vào tháng 06/2008, vợ chồng bà T có thuê nhà của bà Trương Thị Tường V, nhà số 18E ấp DT2, xã B3, huyện X, thời hạn thuê nhà 10 năm, vợ chồng bà T bỏ tiền xây kinh doanh khách sạn và trang trí nội thất trong phòng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Nếu phát mãi nhà đất này trả nợ cho Ngân hàng thì bà T, ông P có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà V có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà T giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá ngày 08/5/2021 là 950.616.000 đồng.

Ông Trương P – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà T.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ khách sạn A7 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thông nhất với yêu cầu trên của bà T và ông P: yêu cầu bà V có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà T giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá ngày 08/5/2021 là 950.616.000 đồng. Ngoài ra, phía công ty không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- 1/ Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:
- Buộc Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Cung ứng Lao động và May mặc V1 phải trả nợ cho Ngân hàng Y tính đến ngày 09/9/2022 như sau:
 - * Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200800190 ngày 07/08/2008:
 - Nợ gốc : 12.418.500.000 đ
 - Lãi trong hạn: 7.172.976.773 đ
 - Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 19.591.476.773 đ
 - * Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200900143 ngày 02/03/2009:
 - Giấy nhận nợ số 1901LDS200900273 ngày 04/03/2009:
 - + Nợ gốc : 10.757.000.000 đ
 - + Lãi trong hạn: 6.598.774.080 đ
 - + Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 17.355.774.080 đ
 - Giấy nhận nợ số 1901LDS200900397 ngày 24/03/2009:
 - + Nợ gốc : 4.925.000.000 đ
 - + Lãi trong hạn: 3.077.008.666 đ
 - + Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 8.002.008.666 đ
 - Giấy nhận nợ số 1901LDS200900479 ngày 03/04/2009:
 - + Nợ gốc : 8.000.000.000 đ
 - + Lãi trong hạn: 4.912.853.333 đ
 - + Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 12.912.853.333 đ
 - Giấy nhận nợ số 1901LDS200901462 ngày 21/08/2009:
 - + Nợ gốc : 3.318.000.000 đ
 - + Lãi trong hạn: 2.056.407.920 đ
 - + Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 5.374.407.920 đ
- Tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn chưa trả tạm tính đến ngày 09/09/2022: 43.645.043.999 đồng, cụ thể:
- Nợ gốc: 27.000.000.000 đồng
 - Lãi trong hạn: 16.645.043.999 đồng
 - Lãi quá hạn: 0 đồng
- * Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010:
- + Nợ gốc : USD 337,000.00

+ Lãi trong hạn: USD 122,218.67

+ Lãi quá hạn : 0

Tổng cộng : USD 459,218.67

Tỷ giá quy đổi: 1USD = 23.650 VNĐ (ngày 09/09/2022)

- Ngay sau khi Công ty V1 trả hết số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, Ngân hàng có nghĩa vụ làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp và hoàn trả bản chính bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số phát hành 70137030253, hồ sơ gốc số 1824/2003 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 22/12/2003; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 0000438, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 0002269, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006. Và các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên.

- Trường hợp Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

+ 1 xe Ford, biển số đăng ký 52Y-8552, Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 0000438, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006.

+ 1 xe Ford, biển số đăng ký 53N-7392, Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 0002269, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006.

+ Quyền sử dụng đất và nhà ở tại số 18E Ấp DT2, xã B3,X, Thành phố Hồ Chí Minh, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số phát hành 70137030253, hồ sơ gốc số 1824/2003 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 22/12/2003.

Kể từ ngày 10/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, Công ty V1 còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010 nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc:

- Ngay sau khi Công ty V1 trả hết số nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, thì Ngân hàng có trách nhiệm vụ làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp và hoàn trả bản chính bản chính giấy chứng nhận trả cho:

+ Ông Lục Hoàng H3: Giấy chứng nhận CH 00888 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 08/03/2011; giấy chứng nhận CH 00889 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 08/03/2011; Giấy chứng nhận CS 04355 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/5/2018 và các giấy tờ liên quan.

+ Bà Cấn Thị Bích P1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 856949, số vào sổ cấp GCN: 02227/QSĐĐ/0606-LA do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 27/05/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 281543, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05264 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 29/08/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 331406, số vào sổ cấp GCN: CH 05239 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 05/7/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2020 và các giấy tờ liên quan.

+ Bà Cấn Thị Bích P2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 910905, số vào sổ cấp GCN: CH 00666 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 28/10/2011.

- Trường hợp Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thứ tự như sau:

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A8, huyện Z1, 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 số phát hành CL 216790, số vào sổ cấp GCN: CS 04355 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/05/2018;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A9, huyện Z1, 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 số phát hành BĐ 773951, số vào sổ cấp GCN: CH 00888 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 03/04/2018;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A9, huyện Z1, 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 số phát hành BĐ 773952, số vào sổ cấp GCN: CH 00889 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 03/04/2018.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 856949, số vào sổ cấp GCN: 02227/QSĐĐ/0606-LA do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 27/05/2002;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã ấp 5, xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 281543, số vào sổ cấp GCN: CH 05264 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 29/08/2014;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp 6, xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 331406, số vào sổ cấp GCN: CH 05239 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 05/7/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2020.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp V7, xã M3, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số phát hành BE 910905, số vào sổ cấp GCN: CH 00666 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 28/10/2011.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu:

- Phát mãi toàn bộ giá trị tài sản gắn liền trên đất bao gồm toàn bộ nhà xưởng tại Lô B10-B11 Cụm công nghiệp V2, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp hình thành trong tương lai số 1901LAV200800190/TC ngày 07/08/2008.

- Phát mãi tài sản gắn liền trên đất (cọc, móng nhà xưởng II và III, nhà điều hành, các công trình phụ và thiết bị máy móc) tại Lô B10-B11 Cụm công nghiệp V2, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901LAV200900143/TC ngày 02/03/2009.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà T yêu cầu bà V trả số tiền sửa chữa nhà là 850.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương Pkháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông Trương P trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông về việc buộc bà Trương Thị Tường V trả lại cho gia đình ông số tiền sửa chữa nhà 18E ấp DT2, xã B3, huyện X theo Chứng thư thẩm định giá số 1150321/CT-TV ngày 08/5/2021 là 850.000.000 đồng.

Đại diện Ngân hàng Y – ông Võ Quang Đ trình bày: Tài sản cho thuê hiện đang thế chấp Ngân hàng không thuộc quyền sở hữu của ông P, khi ông P thuê nhà không có thỏa thuận về việc sửa chữa nhà với bà V và sửa chữa không được sự đồng ý của Ngân hàng đang nhận thế chấp tài sản, thời hạn thuê nhà đã hết. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh và đại diện Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa hai tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận; do đó, căn cứ Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa, Bị đơn – Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Cung ứng Lao động và May mặc V1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trương Thị Tường V, ông Lê Hùng S1 vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại TP, Công ty Trách nhiệm hữu hạn VS, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất Nhôm định hình TL, bà Cán Thị Bích P1, bà Cán Thị Bích P2 và ông Lục Hoàng H3 đề nghị xét xử vắng mặt; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bà Trương Thị Tường V trả cho ông và bà Nguyễn Thị Lệ T tiền sửa chữa nhà số 18E ấp DT2, xã B3, huyện X theo Chứng thư thẩm định giá số 1150321/CT-TV ngày 08/5/2021 là 850.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Hợp đồng thuê nhà ngày 15/6/2008 ký kết giữa bà Trương Thị Tường V và bà Nguyễn Thị Lệ T thì hai bên thỏa thuận thuê toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 18E ấp DT2, xã B3, huyện X, giá thuê 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 15/6/2008, mục đích thuê để kinh doanh khách sạn; thời điểm này nhà đất trên đã thế chấp ngân hàng. Tại hợp đồng thuê nhà trên, hai bên có thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 về Trách nhiệm bên thuê nhà (bên B) là “Khi cần sửa chữa và cải tạo theo yêu cầu riêng phải được sự đồng ý của bên A”, tuy nhiên ông P không cung cấp được chứng cứ về việc bà V đồng ý cho ông sửa chữa nhà đồng thời hai bên cũng không thỏa thuận về việc khi chấm dứt hoặc hết thời hạn thuê nhà bà V phải trả cho ông P tiền sửa chữa nhà. Tại Công văn số 02/TTQT-TV ngày 15/01/2009 của Ngân hàng Y - Chi nhánh Khu công nghiệp W gửi Phòng Công chứng Nhà nước số 6, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Chấp thuận cho bà Trương Thị Tường V thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà số 18E ấp DT2, xã B3, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh” có nêu rõ “Trong quá trình cho thuê, các bên liên quan không được tự ý làm thay đổi hiện trạng căn nhà. Trong trường hợp phát mãi tài sản các bên phải chấm dứt hợp đồng thuê”; do đó, Ngân hàng cũng không đồng ý cho ông P sửa chữa nhà. Thời hạn thuê nhà đã hết từ năm 2018 nhưng đến nay ông P vẫn kinh doanh tại địa chỉ trên và việc sửa chữa để kinh doanh cũng đã khấu hao trong quá trình sử dụng. Căn cứ vào các chứng cứ nêu trên không chấp nhận yêu cầu của ông P bà T là có cơ sở cần giữ nguyên.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

Từ những lập luận trên, xét kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm của ông Trương P không có cơ sở nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của ông P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã quyết định phù hợp quy định pháp luật nên giữ nguyên. Do không chấp nhận kháng cáo của ông P và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông P là người cao tuổi và đã có đơn yêu cầu miễn án phí nên áp dụng Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông P.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh:

1/ Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Buộc Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Cung ứng Lao động và May mặc V1 phải trả nợ cho Ngân hàng Y tính đến ngày 09/9/2022 như sau:

* Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800190 ngày 07/08/2008:

- Nợ gốc : 12.418.500.000 đ

- Lãi trong hạn: 7.172.976.773 đ

- Lãi quá hạn : 0 đ

Tổng cộng : 19.591.476.773 đ

* Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200900143 ngày 02/03/2009:

- Giấy nhận nợ số 1901LDS200900273 ngày 04/03/2009:

+ Nợ gốc : 10.757.000.000 đ

+ Lãi trong hạn: 6.598.774.080 đ

+ Lãi quá hạn : 0 đ

Tổng cộng : 17.355.774.080 đ

- Giấy nhận nợ số 1901LDS200900397 ngày 24/03/2009:
 - + Nợ gốc : 4.925.000.000 đ
 - + Lãi trong hạn: 3.077.008.666 đ
 - + Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 8.002.008.666 đ
- Giấy nhận nợ số 1901LDS200900479 ngày 03/04/2009:
 - + Nợ gốc : 8.000.000.000 đ
 - + Lãi trong hạn: 4.912.853.333 đ
 - + Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 12.912.853.333 đ
- Giấy nhận nợ số 1901LDS200901462 ngày 21/08/2009:
 - + Nợ gốc : 3.318.000.000 đ
 - + Lãi trong hạn: 2.056.407.920 đ
 - + Lãi quá hạn : 0 đ
 - Tổng cộng : 5.374.407.920 đ

Tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn chưa trả tạm tính đến ngày 09/09/2022: 43.645.043.999 đồng, cụ thể:

- Nợ gốc: 27.000.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 16.645.043.999 đồng
- Lãi quá hạn: 0 đồng

* Theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010:

- + Nợ gốc : USD 337,000.00
- + Lãi trong hạn: USD 122,218.67
- + Lãi quá hạn : 0
- Tổng cộng : USD 459,218.67

Tỷ giá quy đổi: 1USD = 23.650 VNĐ (ngày 09/09/2022)

- Ngay sau khi Công ty V1 trả hết số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, Ngân hàng có nghĩa vụ làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp và hoàn trả bản chính bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số phát hành 70137030253, hồ sơ gốc số 1824/2003 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 22/12/2003; Giấy chứng nhận đăng ký xe Ô tô số 0000438, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006; Giấy chứng nhận đăng ký xe Ô tô số 0002269, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006 và các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên.

- Trường hợp Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

- + 1 xe Ford, biển số đăng ký 52Y-8552, Giấy chứng nhận đăng ký xe Ô tô số 0000438, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006.
- + 1 xe Ford, biển số đăng ký 53N-7392, Giấy chứng nhận đăng ký xe Ô tô số 0002269, do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2006.

+ Quyền sử dụng đất và nhà ở tại số 18E Ấp DT2, xã B3, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số phát hành 70137030253, hồ sơ gốc số 1824/2003 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 22/12/2003.

Kể từ ngày 10/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, Công ty V1 còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010 nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc:

- Ngay sau khi Công ty V1 trả hết số nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, thì Ngân hàng có trách nhiệm vụ làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp và hoàn trả bản chính giấy chứng nhận trả cho:

+ Ông Lục Hoàng H3: Giấy chứng nhận CH 00888 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 08/03/2011; Giấy chứng nhận CH 00889 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 08/03/2011; Giấy chứng nhận CS 04355 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/5/2018 và các giấy tờ liên quan.

+ Bà Cẩn Thị Bích P1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 856949, sổ vào sổ cấp GCN: 02227/QSDĐ/0606-LA do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 27/05/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 281543, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05264 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 29/08/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 331406, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05239 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 05/7/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2020 và các giấy tờ liên quan.

+ Bà Cẩn Thị Bích P2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 910905, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00666 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 28/10/2011.

- Trường hợp Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800190 ngày 07/08/2008; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200900143 ngày 02/03/2009; Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800189/03 ngày 16/08/2010, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thứ tự như sau:

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A8, huyện Z1, 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 số phát hành CL 216790, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04355 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/05/2018;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A9, huyện Z1, 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 số phát hành BĐ 773951, số vào sổ cấp GCN: CH 00888 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 03/04/2018;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã A9, huyện Z1, 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 số phát hành BĐ 773952, số vào sổ cấp GCN: CH 00889 do Ủy ban nhân dân huyện Z1 cấp ngày 03/04/2018.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U 856949, số vào sổ cấp GCN: 02227/QSĐĐ/0606-LA do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 27/05/2002;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã ấp 5, xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 281543, số vào sổ cấp GCN: CH 05264 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 29/08/2014;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp 6, xã M2, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 331406, số vào sổ cấp GCN: CH 05239 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 05/7/2014, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/12/2020.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ ấp V7, xã M3, huyện K4, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 910905, số vào sổ cấp GCN: CH 00666 do Ủy ban nhân dân huyện K4, tỉnh LA cấp ngày 28/10/2011.

3/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu:

- Phát mãi toàn bộ giá trị tài sản gắn liền trên đất bao gồm toàn bộ nhà xưởng tại Lô B10-B11 Cụm CN V2, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp hình thành trong tương lai số 1901LAV200800190/TC ngày 07/08/2008.

- Phát mãi tài sản gắn liền trên đất (cọc, móng nhà xưởng II và III, nhà điều hành, các công trình phụ và thiết bị máy móc) tại Lô B10-B11 Cụm CN V2, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901LAV200900143/TC ngày 02/03/2009.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà T yêu cầu bà V trả số tiền sửa chữa nhà là 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng).

5/ Về chi phí tố tụng:

- bà T tự nguyện chịu, bà T đã nộp xong.

- Công ty V1 có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty V1 chịu 182.097.042 đồng (một trăm tám mươi hai triệu không trăm chín mươi bảy ngàn không trăm bốn mươi hai đồng). Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ngân hàng Y (Ngân hàng Y) số tiền 83.797.285 đồng (tám mươi ba triệu bảy trăm chín mươi

bảy ngàn hai trăm tám mươi lăm đồng), theo biên lai thu số 01585 ngày 28/12/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Lệ T và ông Trương Pthuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyệnX;
- TAND huyệnX;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương