

Bản án số: **06/2019/KDTM-PT.**

Ngày: 21/05/2019.

V/v: “*Tr/c hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hương**;

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Kim Hương**;

Ông **Nguyễn Thành Tấn**.

- Thư ký phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Ngọc Mỹ** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông **Trương Văn Chi** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2019/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 11/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2019/QĐPT-KDTM ngày 14 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty V.

Địa chỉ: Số 22 , phường L, quận K, Thành phố Hà Nội.

- Ủy quyền khởi kiện cho: Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: Số 266-268 đường N, phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Hợp đồng ủy quyền số 6234/2014/UQ.V2-S ngày 09/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 23696/2015/UQ1.V2-S ngày 22/12/2015)

- Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc Hải Đ - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP S chi nhánh Kiên Giang. (Theo Giấy ủy quyền số 4357/2015/GUQ-PL&TT ngày 18/12/2015; Giấy ủy quyền số 47/2017/GUQ-

PL&TT ngày 03/01/2017 và Giấy ủy quyền số 3926/2017/GUQ-PL ngày 14/12/2017)

- Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Ngọc Hải Đ: **Ông Phạm Thái B** – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP S chi nhánh Kiên Giang *(Theo Giấy ủy quyền số 12/GUQ-CNKG ngày 02/01/2018)*.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần K.

Địa chỉ: Số 137 đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật:

Ông Đỗ Trọng H – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

(Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 1700544705, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 03/5/2019).

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần K.

(Ông B, ông H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Phạm Thái B trình bày:**

Công ty cổ phần K có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Kiên Giang theo các hợp đồng tín dụng gồm:

- *Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1322000392 ngày 16/8/2013*: Hạn mức tín dụng là **5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)**; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, du lịch, bảo lãnh nội địa; thời hạn vay và lãi suất vay được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (tổng cộng gồm 23 giấy nhận nợ, trong đó thời hạn trả nợ ghi trong từng giấy nhận nợ là 06 tháng); khoản vay này hiện nay đã quá thời hạn thanh toán cuối cùng.

- *Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1213700400 ngày 16/5/2012 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 28/11/2013*: số tiền vay **36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ đồng)**; mục đích vay tái cơ cấu nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án Khách sạn T; lãi suất vay 03 tháng đầu tiên là 17,6%/năm áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, những lần giải ngân sau lãi suất được xác định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; thời hạn vay được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (tổng cộng gồm 13 giấy nhận nợ, trong đó thời hạn trả nợ cuối cùng ghi trong từng giấy nhận nợ là ngày 24/5/2022); khoản vay này chưa đến thời hạn trả nợ cuối cùng nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo định kỳ nên đã chuyển sang nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0012086 (LD0926114839) ngày 15/12/2008 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 28/11/2013: số tiền vay **5.600.000.000 đồng** (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng) mục đích vay đầu tư dự án Bãi Dương; lãi suất vay 06 tháng đầu tiên là 1,25%/tháng áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, những lần giải ngân sau lãi suất được xác định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; thời hạn vay được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (gồm 02 giấy nhận nợ, trong đó thời hạn trả nợ cuối cùng ghi trong từng giấy nhận nợ là ngày 15/12/2015); khoản vay này hiện nay đã quá thời hạn thanh toán cuối cùng.

- Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0012335 (LD0926123752) ngày 10/02/2009 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012: số tiền vay **6.800.000.000 đồng** (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng), mục đích vay đầu tư dự án Công viên Lạc Hồng; lãi suất vay 06 tháng đầu tiên là 0,875%/tháng áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, những lần giải ngân sau lãi suất được xác định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; thời hạn vay được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (gồm 03 giấy nhận nợ, trong đó thời hạn trả nợ cuối cùng ghi trong từng giấy nhận nợ là ngày 11/02/2016); khoản vay này hiện nay đã quá thời hạn thanh toán cuối cùng.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản nợ vay trên chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản (Tài sản hình thành trong tương lai) số LD1212700400-1 ngày 16/5/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 16/8/2013; Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013; Hợp đồng thế chấp động sản số LD1322000392-2 ngày 16/8/2013; gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 11, diện tích 159,1m², tọa lạc tại số 11 L, phường V, thành phố R, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 738284, số vào sổ CT03262 do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Kiên Giang cấp ngày 08/8/2012 cho Công ty cổ phần K;

- Toàn bộ công trình xây dựng khu du lịch T, tọa lạc tại T, ấp H, xã A, huyện L, tỉnh Kiên Giang; theo Giấy chứng nhận đầu tư số 56121000572 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2009;

- 01 (một) xe ô tô hiệu TOYOTA, biển kiểm soát 68A-011.63, theo giấy đăng ký xe số 002546 do Công an tỉnh Kiên Giang cấp ngày 26/6/2013 cho Công ty cổ phần K. (Do tài sản này đã được bán theo yêu cầu của Công ty cổ phần K để thanh toán phần nợ tương ứng xong nên nghĩa vụ bảo đảm liên quan đến tài sản đảm bảo này đã kết thúc).

- Các trường hợp thuộc tài sản bảo đảm bổ sung theo điểm c khoản 2 Điều 2 các Hợp đồng thế chấp số LD1212700400-1 ngày 16/5/2012 và Hợp đồng thế chấp số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013, bao gồm:

+ Trường hợp thế chấp toàn bộ hoặc một phần bất động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản đó cũng thuộc tài sản bảo đảm.

+ Trường hợp tài sản đang cho thuê được dùng làm tài sản đảm bảo. Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê tài sản cũng thuộc tài sản đảm bảo. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp các tài sản này được hình thành trong tương lai) cũng thuộc tài sản bảo đảm.

+ Trường hợp tài sản bảo đảm bị quy hoạch, giải tỏa một phần hay toàn bộ theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền, tài sản đền bù cũng thuộc tài sản bảo đảm.

+ Trường hợp phần giá trị tăng thêm do sửa chữa, nâng cấp tài sản đương nhiên cũng thuộc tài sản bảo đảm.

+ Trường hợp tài sản bảo đảm được bảo hiểm thì khi phát sinh sự kiện bảo hiểm, toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm cũng thuộc tài sản bảo đảm.

+ Trường hợp tài sản bảo đảm bị thiệt hại do lỗi của bên thứ ba thì toàn bộ số tiền, tài sản bồi thường thiệt hại cũng thuộc tài sản bảo đảm.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP S - chi nhánh Kiên Giang đã giải ngân đủ số tiền vay cho Công ty cổ phần K; tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng Công ty cổ phần K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết, đến nay 03 hợp đồng số LD1322000392 ngày 16/8/2013, số 0012086 (LD0926114839) ngày 15/12/2008, số 0012335 (LD0926123752) ngày 10/02/2009 đều đã quá hạn thanh toán cuối cùng; riêng hợp đồng số LD1212700400 ngày 16/5/2012 chưa đến thời hạn trả nợ cuối cùng nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo định kỳ, theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết ngân hàng được quyền thu hồi nợ trước hạn; do đó Ngân hàng TMCP S đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu của các hợp đồng nêu trên sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/11/2014.

Đến ngày 09/12/2014, Ngân hàng TMCP S đã bán khoản nợ của Công ty cổ phần K cho Công ty V theo hợp đồng mua bán nợ số: 6233/2014/MBN.V2-S và chuyển giao quyền chủ nợ đối với khoản nợ vay của Công ty cổ phần K cho Công ty V; đồng thời ngân hàng được Công ty V ủy quyền thực hiện việc thu hồi nợ vay; việc mua bán nợ giữa Ngân hàng S và Công ty V, phía Công ty cổ phần K đã được thông báo.

Do các khoản nợ vay của Công ty cổ phần K đã quá hạn thanh toán theo quy định, ngân hàng nhiều lần làm việc yêu cầu công ty có trách nhiệm thanh toán khoản nợ quá hạn và cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để công ty trả nợ tuy nhiên phía công ty vẫn không thanh toán được nợ vay quá hạn, vi phạm các điều khoản quy định trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết; do đó Công ty V đã ủy quyền cho Ngân hàng TMCP S tiến hành khởi kiện Công ty cổ phần K tại Tòa án để thu hồi nợ vay quá hạn cho công ty.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định tính đến ngày 31/3/2016 tổng số tiền Công ty cổ phần K còn nợ lại như sau:

- Đối với hợp đồng số LD1322000392 ngày 16/8/2013 (23 giấy nhận nợ) là **5.023.318.000 đồng** (gốc 4.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 622.554.000 đồng; lãi quá hạn 300.764.000 đồng);

- Đối với Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1213700400 ngày 16/5/2012 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 28/11/2013 (13 giấy nhận nợ) là **52.815.817.000 đồng** (gốc 36.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 16.754.144.000 đồng, lãi quá hạn 61.672.000 đồng);

- Đối với Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0012086 (LD0926114839) ngày 15/12/2008 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 28/11/2013 (02 giấy nhận nợ) là **2.543.657.000 đồng** (gốc 2.100.000.000 đồng, lãi trong hạn 339.929.000 đồng, lãi quá hạn 103.728.000 đồng);

- Đối với Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0012335 (LD0926123752) ngày 10/02/2009 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012 (03 giấy nhận nợ) là **4.081.542.000 đồng** (gốc 3.400.002.000 đồng, lãi trong hạn 548.458.000 đồng, lãi quá hạn 133.082.000 đồng).

Tổng cộng là: **64.464.334.000 đồng** (*Sáu mươi bốn tỷ bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng*); trong đó nợ vốn là 45.600.002.000 đồng; nợ lãi là 18.864.332.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty cổ phần K trả cho nguyên đơn tổng số tiền vay gốc và lãi nêu trên và tiền lãi phát sinh sau ngày 31/3/2016 theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng, cho đến khi thanh toán dứt điểm nợ vay. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Ngoài ra, Công ty cổ phần K phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án và chi phí phát sinh liên quan. Trường hợp Công ty cổ phần K bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì Công ty cổ phần K có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

*** Đối với bị đơn Công ty cổ phần K:** Đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng và thông báo cho người đại diện theo pháp luật của công ty tham gia tố tụng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên người đại diện hợp pháp của bị đơn không có mặt theo thông báo, triệu tập làm việc của Tòa án và không có văn bản hợp lệ trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đỗ Trọng H – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản. Ông H thừa nhận do tình hình hoạt động kinh doanh của bị đơn không hiệu quả, khó khăn về tài chính nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết; xác nhận số tiền vốn gốc bị đơn còn nợ đúng như trình bày của đại diện nguyên đơn; tuy nhiên về lãi suất bị đơn chỉ được thông báo về tiền lãi phát sinh đến cuối năm 2017, chưa thống nhất số liệu đến ngày 12/7/2018 lãi trong hạn là 30.894.087.097 đồng, lãi quá hạn là 2.942.221.874 đồng. Nay bị đơn xin được gia hạn thời gian để trả dần nợ vay bằng cách thanh lý tài sản sẽ thanh toán tiền vay gốc; đồng thời đề nghị được xem xét giảm lãi và xin được miễn, giảm án phí cho bị đơn.

*** Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 11/2018/KDTM-ST ngày 12/7/2018 Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty V do Ngân hàng TMCP S đại diện, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn Công ty cổ phần K.

- Buộc Công ty cổ phần K có nghĩa vụ trả cho Công ty V số tiền vay tính đến ngày 12/7/2018 gồm: nợ vốn quá hạn 41.720.000.000 đồng, lãi trong hạn 30.894.087.097 đồng, lãi quá hạn 2.942.221.874 đồng; tổng cộng là **75.556.308.971 đồng** (*Bảy mươi lăm tỷ năm trăm năm mươi sáu triệu ba trăm lẻ tám nghìn chín trăm bảy mươi một đồng*) và tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/7/2018, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, trên số nợ gốc tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản thế chấp của bị đơn, theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản (Tài sản hình thành trong tương lai) số LD1213700400-1 ngày 16/5/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 16/8/2013; Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013 để thu hồi nợ cho nguyên đơn, bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 11, diện tích 159,1m², tọa lạc tại số 11 L, phường V, Tp. R, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 738284, số vào sổ CT03262 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 08/8/2012 cho Công ty cổ phần K;

+ Toàn bộ công trình xây dựng khu du lịch T, tọa lạc tại T, ấp H, xã A, huyện L, tỉnh Kiên Giang; theo giấy chứng nhận đầu tư số 56121000572 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2009;

+ Các trường hợp thuộc tài sản bảo đảm bổ sung theo điểm c khoản 2 Điều 2 các Hợp đồng thế chấp số LD1213700400-1 ngày 16/5/2012 và Hợp đồng thế chấp số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013.

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ vay cho nguyên đơn tại thời điểm thanh toán thì buộc bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp dư so với số nợ thực tế phải trả cho nguyên đơn thì tuyên trả cho bị đơn.

- Trường hợp bị đơn đã tất toán xong số tiền nợ cho nguyên đơn trước khi phát mãi tài sản thì hành án thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến tài sản bảo đảm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*** Ngày 20/7/2018 đại diện Công ty cổ phần K kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:** Thống nhất sau khi thanh lý được tài sản sẽ thanh toán tiền gốc vay cho ngân hàng, riêng về phần lãi suất chưa thống nhất đề nghị xem xét giảm phần lãi vay cho bị đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần K thanh toán cho V số tiền nợ vốn quá hạn 41.720.000.000 đồng, lãi trong hạn 30.894.087.097 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 12/7/2018 2.942.221.874 đồng; tổng cộng là **75.556.308.971 đồng** và tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/7/2018, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết tương ứng với số nợ và thời gian chưa thanh toán. Nếu bị đơn không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

- Đại diện bị đơn có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, do Công ty hiện kinh doanh gặp nhiều khó khăn yêu cầu được trả nợ gốc, xin không phải trả lãi trong hạn và quá hạn; không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì khi cho vay giữa Ngân hàng và Hội đồng quản trị công ty chưa thống nhất về lãi suất nên Công ty

chưa cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền tài sản trên đất và chưa thanh toán nợ.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu không đồng ý trả lãi của Công ty cổ phần K không có cơ sở chấp nhận do hai bên đã ký kết hợp đồng tín dụng, thỏa thuận về lãi suất không trái quy định pháp luật. Công ty cổ phần K đã nhận đủ tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, số tiền cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp theo nội dung thỏa thuận của các hợp đồng đã ký giữa hai bên, nguyên đơn không đồng ý giảm lãi cho bị đơn nên không có cơ sở để xem xét.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 8 và Điều 8a Nghị định số 11 ngày 22/11/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định về “Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai” và “Bảo đảm nghĩa vụ phát sinh trong tương lai”, thì tài sản hình thành trong tương lai của Công ty cổ phần K mặc dù chưa cùng với Ngân hàng đăng ký thế chấp bổ sung thì cơ quan thi hành án vẫn thi hành được số tài sản đã được ký kết tại các hợp đồng giữa ngân hàng và Công ty cổ phần K theo quy định của pháp luật. Do tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự mới cung cấp thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp năm 2014 cho Công ty cổ phần K chưa được cấp sơ thẩm ghi nhận trong bản án nên cấp phúc thẩm cần bổ sung để đảm bảo cho việc thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 11/2018/KDTM-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo hướng đã phân tích trên.

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:

Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Kiên Giang và Công ty cổ phần K đã tự nguyện giao kết các hợp đồng tín dụng. Ngày 09/12/2014, Ngân hàng S đã bán khoản nợ của Công ty cổ phần K cho Công ty V để nhận trái phiếu đặc biệt do Công ty V phát hành. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 6234/2014/UQ.V2-S ngày 09/12/2014 và Hợp đồng số 23696/2015/UQ1.V2-S ngày 22/12/2015 về

việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 6234/2014/UQ.V2-S ngày 09/12/2014 giữa Công ty V với ngân hàng S liên quan đến mua bán nợ xấu của Công ty cổ phần K. Theo đó, việc Công ty V ủy quyền cho tổ chức là ngân hàng S làm đại diện là phù hợp quy định tại các Điều 135,137,138,140,141 – Bộ luật Dân sự 2015 và việc ngân hàng S ủy quyền lại cho Giám đốc chi nhánh ngân hàng S tại Kiên Giang ký đơn khởi kiện và sử dụng con dấu của chi nhánh trên đơn khởi kiện là hoàn toàn phù hợp với nội dung ủy quyền đã ký kết và phù hợp quy định pháp luật.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 1700544705, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 03/5/2019 cấp cho Công ty cổ phần K, người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Đỗ Trọng H – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần K yêu cầu được thanh toán nợ gốc, không đồng ý trả lãi trong hạn và quá hạn theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời xác định khi ký hợp đồng tín dụng các bên chưa thống nhất về lãi suất, Công ty chưa thống nhất với số liệu lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đôi chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1322000392 ngày 16/8/2013: Hạn mức tín dụng là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); thời hạn vay và lãi suất vay được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (gồm 23 giấy nhận nợ, trong đó thời hạn trả nợ ghi trong từng giấy nhận nợ là 06 tháng). Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1213700400 ngày 16/5/2012 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 28/11/2013: số tiền vay 36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ đồng); lãi suất vay 03 tháng đầu tiên là 17,6%/năm áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, những lần giải ngân sau lãi suất được xác định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; thời hạn vay được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (gồm 13 giấy nhận nợ), trong đó thời hạn trả nợ cuối cùng ghi trong từng giấy nhận nợ là ngày 24/5/2022. Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0012086 (LD0926114839) ngày 15/12/2008 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 28/11/2013: số tiền vay 5.600.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm triệu đồng) lãi suất vay 06 tháng đầu tiên là 1,25%/tháng áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, những lần giải ngân sau lãi suất được xác định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; thời hạn vay được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (gồm 02 giấy nhận nợ, trong đó thời hạn trả nợ cuối cùng ghi trong từng giấy nhận nợ là ngày 15/12/2015); Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0012335 (LD0926123752) ngày 10/02/2009 cùng Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 29/11/2012: số tiền vay 6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm triệu

đồng), lãi suất vay 06 tháng đầu tiên là 0,875%/tháng áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, những lần giải ngân sau lãi suất được xác định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; thời hạn vay được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung (gồm 03 giấy nhận nợ, trong đó thời hạn trả nợ cuối cùng ghi trong từng giấy nhận nợ là ngày 11/02/2016);

Các hợp đồng tín dụng nêu trên được ngân hàng S chi nhánh Kiên Giang và Công ty cổ phần K ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng trình tự quy định, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, phù hợp quy định Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các quy định pháp luật liên quan. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần K đã nhận đủ tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Tổng số nợ vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm 13/7/2018: nợ vốn quá hạn 41.720.000.000 đồng, lãi trong hạn 30.894.087.097 đồng, lãi quá hạn 2.942.221.874 đồng; tổng cộng là 75.556.308.971 đồng.

Căn cứ Khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước:

“ 1. Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

2. Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng”.

Đối chiếu các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Công ty với Ngân hàng thể hiện đối với lãi suất: Lãi suất trong hạn được Ngân hàng tính đúng theo các hợp đồng tín dụng mà Công ty đã ký kết với Ngân hàng, lãi suất quá hạn được Ngân hàng tính theo quy định tại điểm e mục 2 của phụ lục các điều khoản chung trong hợp đồng tín dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay; việc thỏa thuận lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn là do hai bên tự nguyện ký kết và phù hợp quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Đồng thời, căn cứ Biên bản làm việc ngày 16/5/2018 và ngày 22/5/2018 do Công ty cổ phần K gửi kèm Công văn cho Tòa án cấp sơ thẩm cũng thể hiện nội dung Công ty đã biết được khoản tiền lãi phát sinh của các khoản vay tính đến thời điểm tháng 5/2018 nên lý do đại diện Công ty cho rằng Công ty và Ngân hàng chưa thống nhất về lãi suất cho vay và số tiền lãi phát sinh năm 2018 để không đồng ý thanh toán nợ cho Công ty V là không có căn cứ.

Căn cứ các Điều 471, 474 Bộ luật dân sự 2005 quy định về Hợp đồng vay tài sản và Nghĩa vụ trả nợ của bên vay; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định về việc thỏa thuận về lãi suất trong hoạt động kinh

doanh tín dụng thì Công ty cổ phần K phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Công ty V là phù hợp quy định pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc Công ty cổ phần K có nghĩa vụ trả cho Công ty V số tiền vay tính đến ngày 12/7/2018 **75.556.308.971 đồng** và tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/7/2018 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, trên số nợ gốc tương ứng với thời gian chưa thanh toán là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Ngân hàng không đồng ý miễn, giảm tiền lãi cho Công ty nên Hội đồng xét xử cũng không cơ sở xem xét thỏa mãn yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần K.

Đối với ý kiến của đại diện Công ty cổ phần K cho rằng do Ngân hàng không thực hiện việc điều chỉnh lãi vay nên Công ty cổ phần K chưa có cơ sở để thực hiện cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền tài sản trên đất đối với công trình khu du lịch T, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì không có thể chấp tài sản trên đất, qua đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và do hai bên đương sự cung cấp - Hội đồng xét xử xét thấy: Tài sản thế chấp để bảo đảm nợ vay của Công ty cổ phần K theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản (Tài sản hình thành trong tương lai) số LD1213700400-1 ngày 16/5/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 16/8/2013; Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013; bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 11, diện tích 159,1m², tọa lạc tại số 11 L, phường V, Tp. R, Kiên Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 738284, số vào sổ CT03262 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 08/8/2012 cho Công ty cổ phần K;

- Toàn bộ công trình xây dựng khu du lịch T, tọa lạc tại T, ấp H, xã A, huyện L, tỉnh Kiên Giang; theo Giấy chứng nhận đầu tư số 56121000572 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2009;

- Các trường hợp thuộc tài sản bảo đảm bổ sung theo điểm c khoản 2 Điều 2 các Hợp đồng thế chấp số LD1213700400-1 ngày 16/5/2012 và Hợp đồng thế chấp số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013.

- 01 (một) xe ô tô hiệu TOYOTA, biển kiểm soát 68A-011.63, theo giấy đăng ký xe số 002546 do Công an tỉnh Kiên Giang cấp ngày 26/6/2013 cho Công ty cổ phần K. (Do tài sản này đã được bán theo yêu cầu của Công ty cổ phần K để thanh toán phần nợ tương ứng xong nên nghĩa vụ bảo đảm liên quan đến tài sản đảm bảo này đã kết thúc).

Công ty cổ phần K ký các hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm nợ vay được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đã thực hiện việc đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất tỉnh Kiên Giang. Đối chiếu quy định các Điều 318, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 – Bộ luật dân sự 2005; Điều 9, Điều 10, Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012; Các Điều 3, 6, 7 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm thì các hợp đồng thế chấp tài sản đã giao kết nêu trên là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13/3/2019, đại diện nguyên đơn có yêu cầu ngừng phiên tòa để cung cấp bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với tài sản hình thành trong tương lai nay đã hình thành là công trình xây dựng khu du lịch T.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn đã cung cấp bản sao hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BN 690683 ngày 19/5/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BU 156295 cấp ngày 29/7/2014 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty cổ phần K đối với công trình xây dựng khu du lịch T (Công trình xây dựng trên thửa đất được UBND tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 182667 ngày 13/4/2010).

Đại diện Công ty V và đại diện Công ty cổ phần K đều xác định tài sản hình thành trong tương lai thế chấp vay vốn hiện nay đã được hình thành và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất. Tuy nhiên, do chưa thực hiện đăng ký thế chấp bổ sung nên hiện nay bản gốc Giấy chứng nhận vẫn được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang. Đại diện Công ty V xác định đã yêu cầu Công ty cổ phần K phối hợp hoàn tất thủ tục thế chấp bổ sung nhưng phía Công ty cổ phần K không hợp tác; đại diện Công ty cổ phần K Kiên Giang cho rằng do ngân hàng S không giảm nợ lãi nên Công ty cổ phần K không đồng ý phối hợp ký thế chấp bổ sung.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Công ty cổ phần K vẫn giữ nguyên yêu cầu ngân hàng S phải miễn toàn bộ nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và không tiếp tục tính lãi quá hạn đối với nợ gốc thì Công ty sẽ hợp tác cùng ngân hàng S ký thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp bổ sung. Yêu cầu này không được đại diện V đồng ý.

Thấy rằng, căn cứ Điều 8 Nghị định số 11 ngày 22/11/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định:

1. Khi bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai thì bên nhận bảo đảm có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký

quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý.

2. Trong trường hợp tài sản hình thành trong tương lai bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ dân sự thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho người mua, người nhận tài sản ngay khi có kết quả xử lý tài sản bảo đảm.”

“Điều 8a. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai

1. Trong hợp đồng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong giao dịch, các bên không bắt buộc phải thỏa thuận cụ thể về phạm vi của nghĩa vụ bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Khi nghĩa vụ được hình thành, các bên không phải đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký.”

Do đó, trường hợp Công ty cổ phần K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, V vẫn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ không phụ thuộc vào việc phải hoàn thành thủ tục đăng ký thế chấp bổ sung.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất đối với công trình xây dựng Khu du lịch T (tài sản hình thành trong tương lai nay đã hình thành) mới được đương sự cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm, cấp sơ thẩm chưa ghi nhận trong bản án nên cần được bổ sung trong phần quyết định của bản án phúc thẩm để đảm bảo cho việc thi hành án khi đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích và nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần K. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 11/2018/KDTM-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo hướng đã phân tích trên.

[3]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc bị đơn Công ty cổ phần K phải nộp án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số nợ phải thanh toán là 183.556.308 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 86.200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003155 ngày 07/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần K không được chấp nhận nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: 2.000.000 đồng, được khấu

trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004942 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 471, 474, 302, 319, 355 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 11 ngày 22/11/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006.

Căn cứ Điều 147, Điều 148 – Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần K.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 11/2018/KDTM-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty V do Ngân hàng TMCP S đại diện, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn Công ty cổ phần K.

- Buộc Công ty cổ phần K có nghĩa vụ trả cho Công ty V số tiền vay tính đến ngày 12/7/2018 gồm: nợ vốn quá hạn 41.720.000.000 đồng, lãi trong hạn 30.894.087.097 đồng, lãi quá hạn 2.942.221.874 đồng; tổng cộng là **75.556.308.971 đồng** (*Bảy mươi lăm tỷ năm trăm năm mươi sáu triệu ba trăm lẻ tám nghìn chín trăm bảy mươi một đồng*) và tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 13/7/2018, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết tương ứng với số tiền và thời gian chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp của bị đơn, theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản (Tài sản hình thành trong tương lai) số LD1213700400-1 ngày 16/5/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 16/8/2013; Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013 để thu hồi nợ cho nguyên đơn, bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 11, diện tích 159,1m², tọa lạc tại số 11 L, phường V, Tp. R, Kiên Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 738284, số vào sổ CT03262 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 08/8/2012 cho Công ty cổ phần K;

+ Toàn bộ công trình xây dựng khu du lịch T, tọa lạc tại T, ấp H, xã A, huyện L, tỉnh Kiên Giang; theo Giấy chứng nhận đầu tư số 56121000572 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/5/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BN 690683 cấp ngày 19/5/2014 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty cổ phần K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BU 156295 cấp ngày 29/7/2014 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty cổ phần K đối với công trình xây dựng khu du lịch T. *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BN 690683 cấp ngày 19/5/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BU 156295 cấp ngày 29/7/2014 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty cổ phần K hiện đang được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang).*

+ Các trường hợp thuộc tài sản bảo đảm bổ sung theo điểm c khoản 2 Điều 2 các Hợp đồng thế chấp số LD1213700400-1 ngày 16/5/2012 và Hợp đồng thế chấp số LD1322000392-1 ngày 16/8/2013.

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ vay cho nguyên đơn tại thời điểm thanh toán thì buộc bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp dư so với số nợ thực tế phải trả cho nguyên đơn thì tuyên trả cho bị đơn.

- Trường hợp bị đơn đã tất toán xong số tiền nợ cho nguyên đơn trước khi phát mãi tài sản thì hành án thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến tài sản bảo đảm.

Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Buộc bị đơn Công ty cổ phần K phải nộp án phí sơ thẩm có giá ngạch là **183.556.308 đồng** *(Một trăm tám mươi ba triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm lẻ tám đồng).*

+ Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là **86.200.000 đồng** *(Tám mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng),* theo biên lai

thu tiền số 0003155 ngày 07/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty cổ phần K phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng theo biên lai thu tiền số 0004942 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố R;
- Chi cục THADS thành phố R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Hoàng Thị Thu Hương

