

Bản án số: 16/2025/KDTM-PT

Ngày 13 - 3 - 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Anh Văn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 13 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 94/2024/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”;

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3507/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N Việt Nam (V bank); địa chỉ: Số 198 đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T-Chủ tịch Hội đồng quản trị V bank, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kiều T, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng V bank Chi nhánh Tân Bình Dương, có mặt; ông Lê Anh M, chức vụ: Phó trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp V bank Chi nhánh Tân Bình Dương, vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Sản xuất - Xây dựng G.

Địa chỉ: Lô III, đường số 12, nhóm CN III Khu Công nghiệp T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bành Tấn C, chức vụ: Giám đốc, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Thị Hòa, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

3.1. Ông Bành Tấn C, sinh năm 1971; có mặt.

3.2. Bà Huỳnh Thị Ngọc B, sinh năm 1973; vắng mặt.

cùng địa chỉ: Nhà số 67/7 đường C, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Hoàng Văn Thất S, địa chỉ: Nhà số 645/13B đường T, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.3. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: Nhà số 1370 (số cũ 66/2) đường Q, Phường 1X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1962; địa chỉ: Nhà số 183 đường A, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Phạm Quốc D, địa chỉ: Nhà số 163 đường T, Phường X, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Luật sư Hoàng Anh Sơn-Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt).

3.5. Bà Trần Thị D, sinh năm 1942; địa chỉ: Nhà số 99/1, khu phố 2, phường Đ, Quận 1X, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Đăng T, địa chỉ: Nhà số 57/15 Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B, bà Huỳnh Thị T, bà Trần Thị D.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có kháng nghị phúc thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua đơn khởi kiện đề ngày 11/4/2016 và quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trong khoảng thời gian từ năm 2011 đến năm 2015, Công ty TNHH Thương mại - Sản xuất - Xây dựng G (sau đây gọi tắt là Công ty G) do ông Bành Tấn C là Giám đốc đại diện theo pháp luật, ký kết nhiều hợp đồng tín dụng để vay vốn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N Việt Nam, Chi nhánh Tân Bình Dương (sau đây gọi tắt là V bank), cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0032/2011/VCB.ST ngày 20/7/2011; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 01/HĐSD ngày 08/11/2011; Hợp đồng tín dụng sửa đổi,

bổ sung số 02/HĐSD ngày 11/9/2012; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 03/HĐSD ngày 22/3/2013; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 04/HĐSD ngày 18/4/2013; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 05/HĐSD ngày 27/01/2014; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 06/HĐSD ngày 23/4/2014; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 07/HĐSD ngày 11/02/2015; tổng hạn mức tín dụng từ các hợp đồng này là 47.600.000.000 đồng.

Thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên là các hợp đồng vay gồm: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0010/TD8/14LD ngày 27/01/2014; Hợp đồng cho vay theo hạn mức sửa đổi, bổ sung số 01/HĐSD ngày 23/4/2014; Hợp đồng cho vay theo hạn mức sửa đổi, bổ sung số 02/HĐSD ngày 11/2/2015.

Tổng số tiền V bank đã cho Công ty G vay theo các hợp đồng nêu trên là 26.220.000.000 đồng; thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày nhận nợ đối với từng giấy nhận nợ, mục đích vay bổ sung vốn lưu động; lãi suất cho vay trong hạn áp dụng theo lãi suất cho vay ngắn hạn VNĐ đối với doanh nghiệp phát triển sản xuất chăn nuôi, giết mổ để cấp đông, chế biến thịt lợn, thịt gia cầm, nuôi cá tra, chế biến cá tra, tôm xuất khẩu, quy định tại Công văn số 3783/NHNN-TD ngày 29/5/2013 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, do bên cho vay công bố tại thời điểm nhận nợ, được ghi rõ và cố định theo từng giấy nhận nợ.

Ngoài ra, V bank và Công ty G còn ký hợp đồng tín dụng theo Dự án đầu tư phát triển số 0017/TD8/14CD ngày 30/5/2014, hạn mức tín dụng 6.300.000.000 đồng. Số tiền giải ngân theo hợp đồng tín dụng này là 5.025.000.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng, thời gian gia hạn 06 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Mục đích vay thanh toán chi phí đầu tư nhà máy tại Khu Công nghiệp Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng theo lãi suất cho vay trung hạn VNĐ đối với doanh nghiệp phát triển sản xuất chăn nuôi, giết mổ để cấp đông, chế biến thịt lợn, thịt gia cầm, nuôi cá tra, chế biến cá tra, tôm xuất khẩu, quy định tại Công văn số 3783/NHNN-TD ngày 29/5/2013 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước.

Lãi suất trong hạn theo từng thời điểm (điều chỉnh 03 tháng/lần), từ 07%/năm cho đến 09%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; thỏa thuận này ghi cụ thể theo từng lần giải ngân theo giấy nhận nợ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty G, vợ chồng ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B và bà Huỳnh Thị T đã dùng tài sản là các bất động sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng một số hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0159/NHNT-11ST ngày 06/10/2011 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/10/2011) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 96 (có địa chỉ là số 1204 đường Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp số 7269/2008/UB.GCN ngày 22/10/2008;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0269/NHNT-11ST ngày 08/11/2011 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 537, 538, tờ bản đồ số 23 tại xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp số 1034/QSDD/1B ngày 29/11/2002 (cập nhập biến động ngày 25/3/2005);

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0270/NHNT-11ST ngày 08/11/2011 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/11/2011) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 860, 861, 862, 863, tờ bản đồ số 01 tại xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh (nay là phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh của ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp số 181/QSDD-BTĐ ngày 26/3/2002;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0058/NHNT-13ST ngày 22/3/2013 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/3/2013) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 21-2, tờ bản đồ số 3 (số 66/2 đường Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Huỳnh Thị T; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp số 1900/2004 ngày 04/3/2004 (đăng ký biến động ngày 15/12/2006).

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0083/NHNT-14ST ngày 30/5/2014 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/5/2014) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 (số 67/7, đường Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp số 12284/2002 ngày 24/4/2002 (đăng ký biến động ngày 22/7/2002).

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0084/NHNT-14ST ngày 30/5/2014 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/6/2014) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 365-2, 366-15, tờ bản đồ số 51 (sơ đồ nền - tại số 815/1 đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp số 123 ngày 15/01/2004.

Sau khi vay vốn, Công ty G vi phạm nghĩa vụ thanh toán, V bank đã nhiều lần làm việc với đại diện của Công ty G về phương án trả nợ gốc, lãi. Công ty G có cam kết nhưng sau đó không thực hiện.

Ngày 11/04/2016, V bank có đơn khởi kiện, yêu cầu Công ty G thanh toán trả cho V bank số tiền nợ gốc là 25.950.000.000 đồng, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo thỏa thuận tại các hợp đồng vay; trường hợp Công ty G không trả được nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho V bank.

Bị đơn Công ty G thông qua người đại diện hợp pháp trình bày: Công ty G thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng với V bank như người đại diện của V bank trình bày. Công ty G xác nhận còn nợ V bank số tiền nợ gốc là 25.950.000.000 đồng, còn tiền lãi thì chưa thống nhất, đề nghị V bank xem xét giảm tiền lãi do tình hình kinh doanh của Công ty G gặp nhiều khó khăn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B trình bày: ông bà có ký các hợp đồng thế chấp, dùng tài sản của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty G vay tiền của V bank. Bản thân ông C và bà B không vay tiền của V bank, mà quan hệ tín dụng là quan hệ giữa V bank và Công ty G, nên ông bà không chịu trách nhiệm. Ông bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ngọc B trình bày bổ sung: bà B chỉ đồng ý bảo lãnh thanh toán cho khoản vay của Công ty G theo Hợp đồng tín dụng số 0017/TD8/14CD ngày 30/5/2014; chứ không bảo lãnh nghĩa vụ phát sinh trước và sau khoản nợ chung của Công ty G. Nhà đất tại địa chỉ số 815/1 đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của cha mẹ đẻ bà B (ông Huỳnh Văn Quăng, bà Trần Thị D), vợ chồng bà B chỉ đứng tên dùm nên không đồng ý phát mãi để trả nợ theo yêu cầu của V bank.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị T trình bày: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 66/2 đường Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà (Huỳnh Thị T). bà T có ký với V bank Hợp đồng thế chấp tài sản số 0058/NHNT-13ST ngày 22/3/2013 để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty G, vì vợ chồng ông C, bà B là các em của bà. Tuy nhiên năm 2013, V bank đáo hạn nhưng không trả lại giấy tờ nhà cho bà mà lại đưa cho Công ty G. Nay bà T chỉ đồng ý bảo lãnh cho Công ty G đúng số tiền nợ gốc theo hợp đồng thế chấp là 3.930.000.000 đồng, không đồng ý bảo lãnh cho số tiền lãi theo hợp đồng vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu P có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 22/5/2013, ông C, bà B ký hợp đồng bán cho ông căn nhà số 1204 đường Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 4.800.000.000 đồng. ông P đã đặt cọc cho ông C số tiền 3.800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông C, bà B có trách nhiệm trả nợ V bank, giải chấp nhà, sau đó ra công chứng hợp đồng, giao nhà cho ông P chậm nhất vào ngày 22/12/2013. Tuy nhiên, ông C, bà B vi phạm thỏa thuận, không trả nợ cho V bank để giải chấp nhà và hoàn tất thủ tục mua bán nhà với ông P. Nay V bank khởi kiện, yêu cầu phát mãi căn nhà để thu hồi nợ, nên ông P yêu cầu chấm dứt hợp đồng, ông C và bà B phải trả lại cho ông P khoản tiền cọc và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận, tổng cộng số tiền 7.600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị D có yêu cầu độc lập trình bày: Căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 815/1 đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của

vợ chồng bà (chồng bà là ông Huỳnh Văn Quảng đã chết ngày 09/02/2015). Bà Huỳnh Thị Ngọc B là một trong 03 (ba) người con của vợ chồng bà. Vợ chồng bà có làm hợp đồng tặng cho bà B căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng là trên danh nghĩa, vì vợ chồng bà B, ông C nói cho đứng tên để kinh doanh sinh lợi từ ngôi nhà. Vào thời điểm ông bà tặng cho thì trên đất chỉ là căn nhà nhỏ. Sau đó vợ chồng bà B, ông C vay của bà D 2.000.000.000 đồng và đầu tư xây lại nhà mới như hiện nay. Từ khi bà B, ông C cho Công ty Thảo Nguyên Xanh thuê nhà, thì tiền thuê nhà hàng tháng (là 30.000.000 đồng) đều đưa cho bà D để dưỡng già cũng như trừ dần số tiền mà hai con đã mượn xây nhà. Ngoài ra năm 2002, bà B, ông C muốn mua gần 4.000 m² đất ở xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không đủ tiền nên đã thuyết phục bà D hùn tiền mua chung. bà D đã góp 20 cây vàng cùng vợ chồng bà B, ông C để mua đất với giá 93 cây vàng. Do phần góp của bà D ít hơn và vợ chồng bà B, ông C là con gái con rể của bà D, nên bà D để vợ chồng bà B, ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay V bank khởi kiện đòi nợ Công ty G và yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp, nên bà D đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà, cụ thể bà D đề nghị xác định phần quyền lợi của bà là diện tích 806,9 m² (tương đương với 21,5% diện tích đất đo thực tế 3.753 m²) thuộc thửa số 862, 863, tờ bản đồ số 01, xã Bình Trị Đông; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 26/3/2002 cho ông C, bà B.

Công ty TNHH Phát triển giáo dục Thảo Nguyên Xanh (sau đây gọi tắt là Công ty Thảo Nguyên Xanh) thông qua người đại diện trình bày: Ngày 12/11/2015, Công ty Thảo Nguyên Xanh ký hợp đồng thuê của ông C, bà B căn nhà số 815/1 đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 10 năm. Việc ông C, bà B cho thuê nhà được V bank đồng ý bằng Văn bản số 676 ngày 12/11/2015. Công ty Thảo Nguyên Xanh trả tiền thuê nhà hàng tháng trả cho ông C, bà B. Sau khi thuê, Công ty Thảo Nguyên Xanh có sửa chữa, làm thêm một số hạng mục để sử dụng vào mục đích kinh doanh. Nay V bank khởi kiện đòi nợ Công ty G và yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp, trong đó có căn nhà này. Công ty Thảo Nguyên Xanh không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê nhà, mà đề nghị được thực hiện hợp đồng thuê cho đến hết thời hạn thuê.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định (tóm tắt):

....

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N Việt Nam (Ngân hàng) về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0269/NHNT-11ST ngày 08/11/2011 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 537, 538, tờ bản đồ số 23 tại xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1034/QSDĐ/1B do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 29/11/2002; đăng ký biến động sang tên ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B ngày 25/3/2005.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ

phần N Việt Nam (Ngân hàng) - Chi nhánh Tân Bình Dương:

2.1. Tuyên buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Sản xuất - Xây dựng Gia Hân phải trả nợ cho Ngân hàng, bao gồm: tiền nợ gốc 25.950.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 19.846.251.309 đồng, tiền lãi quá hạn 8.704.398.531 đồng; tổng cộng 54.500.649.840 đồng (năm mươi bốn tỷ, năm trăm triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày 30/7/2024 cho đến khi trả xong nợ, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Sản xuất - Xây dựng Gia Hân còn phải chịu lãi, lãi quá hạn theo các Hợp đồng vay (Giấy nhận nợ) cho đến khi trả hết nợ vay.

Trường hợp Công ty TNHH Thương mại - Sản xuất - Xây dựng G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N Việt Nam có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp:

+ Số 0159/NHNT-11ST ngày 06/10/2011 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/10/2011) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 96 tại số 1204, đường Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7269/2008/UB.GCN ngày 22/10/2008 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B.

Trường hợp phải phát mãi tài sản này thì buộc ông Nguyễn Hữu P phải giao trả lại nhà theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản.

+ Số 0270/NHNT-11ST ngày 08/11/2011 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/11/2011) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 860, 861, 862, 863, tờ bản đồ số 01 tại xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh (nay là phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 181/QSDD-BTĐ ngày 26/3/2002, do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B.

+ Số 0083/NHNT-14ST ngày 30/5/2014 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/5/2014) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 tại số 67/7, đường Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 12284/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/2002, đăng ký biến động sang tên ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B ngày 22/7/2002.

+ Số 0084/NHNT-14ST ngày 30/5/2014 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/6/2014) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 365-2, 366-15, tờ bản đồ số 5I, tại số 815/1, đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 123 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/01/2004 cho ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B.

Trường hợp phải phát mãi tài sản này thì ông C, bà B có quyền và nghĩa vụ

bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản hoặc bàn giao tài sản đã phát mãi đến hết thời hạn ngày 12/11/2025 (thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê).

+ Số 0058/NHNT-13ST ngày 22/3/2013 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/3/2013) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 21-2, tờ bản đồ số 3, tại số 66/2, đường Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1900/2004, do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2004 (đăng ký biến động sang tên bà Huỳnh Thị T ngày 15/12/2006).

2.2. Khi phát mãi tài sản để thực hiện nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất Xây dựng G, bà Huỳnh Thị T chỉ phải chịu nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền vay gốc là 3.930.000.000 đồng (ba tỷ, chín trăm ba mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 29/7/2024: lãi trong hạn 3.060.433.648 đồng (ba tỷ, không trăm sáu mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, sáu trăm bốn mươi tám đồng), lãi quá hạn 1.438.413.922 đồng (một tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, bốn trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi hai đồng); tổng cộng gốc và lãi là 8.428.847.640 đồng (tám tỷ, bốn trăm hai mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng).

Nghĩa vụ bảo lãnh của bà Huỳnh Thị T chấm dứt khi bà Huỳnh Thị T thực hiện xong đối với số tiền vay 3.930.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 18,78% tổng số tiền vay ngắn hạn của Công ty G) và lãi suất vay trong hạn, quá hạn được tiếp tục tính kể từ ngày 30/7/2024.

2.3. Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản nhưng không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất Xây dựng G phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi thực hiện xong.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị D đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho bà Trần Thị D đối với diện tích đất 806,9 m²/3.753 m² thuộc thửa số 862, 863 tờ bản đồ số 01, tại xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 181/QSĐĐ/CQ-BTĐÔNG ngày 26/3/2002 cấp cho ông C, bà B.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu P; tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ký ngày 22/5/2013 giữa ông Nguyễn Hữu P và ông Bàn Tấn C, bà Trần Thị Ngọc Bích:

Buộc ông Bàn Tấn C, bà Trần Thị Ngọc Bích phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu P số tiền cọc 3.800.000.000 đồng và bồi thường số tiền 3.800.000.000 đồng; tổng cộng 7.600.000.000 đồng (bảy tỷ, sáu trăm triệu đồng).

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ do chậm thi hành án, chi phí xem xét thẩm định, án phí và tuyên cho các đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật).

Ngày 05/8/2024, Công ty G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tình tiết

khách quan có trong hồ sơ vụ án; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của Công ty G theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/8/2024, ông Bành Tấn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tình tiết khách quan có trong hồ sơ vụ án; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của ông C theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/8/2024, bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo cho rằng bà chỉ bảo lãnh cho khoản vay của Công ty G không quá 3.930.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định phạm vi bảo lãnh của bà lên đến hơn 9 tỷ đồng là không đúng. bà T đề nghị được bỏ ra số tiền 3.930.000.000 đồng trả nợ cho V bank thay cho Công ty G để được nhận lại nhà đất đã thế chấp hoặc trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì V bank chỉ được thu hồi khoản tiền nợ gốc là 3.930.000.000 đồng; số tiền còn lại phải hoàn trả cho bà.

Ngày 13/8/2024, bà Huỳnh Thị Ngọc B (do bà Võ Hòa Nhã là đại diện theo ủy quyền) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tình tiết khách quan có trong hồ sơ vụ án; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của bà B theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2024, bà Trần Thị D có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tình tiết khách quan có trong hồ sơ vụ án; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của bà D theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 98/QĐ-VKS-KDTM ngày 14/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu P đòi ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B phải bồi thường số tiền 3.800.000.000 đồng, đồng thời sửa phần án phí sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Hữu P phải chịu 108.000.000 đồng án phí sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Bành Tấn C vừa với tư cách là người đại diện hợp pháp cho Công ty G, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo trình bày: ông C xác nhận tại thời điểm tháng 4/2016 khi V bank có đơn khởi kiện thì Công ty G còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 25.950.000.000 đồng là đúng, còn tiền lãi thì do V bank tự tính toán, Công ty G chưa có điều kiện đối chiếu. Ngày 24/7/2024, Công ty G có chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản tại V bank để trả một phần nợ gốc, đề nghị V bank khấu trừ vào nợ gốc và tính lại tiền lãi. Ông đại diện cho Công ty G xin được trả V bank tổng số nợ là 42.000.000.000 đồng. Nếu V bank không đồng ý thì ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể là: Theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản thì nếu xảy

ra tranh chấp, Tòa án có thẩm quyền giải quyết là nơi V bank có trụ sở, tức là Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội; bên cạnh đó, trong vụ án còn có tranh chấp giữa ông P và vợ chồng ông C, bà B về hợp đồng mua bán căn nhà ở quận Gò Vấp và tranh chấp giữa bà D và ông C, bà B về quyền sử dụng đất ở quận Bình Tân, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý, giải quyết tất cả các tranh chấp là không đúng thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa triệu tập đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, là Công ty Thảo Nguyên Xanh, những người đang thuê căn nhà số 1204 đường Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh mà vợ chồng ông C đã giao cho ông P, cũng như các con của ông C, bà B (đã từng được đưa vào tham gia tố tụng ở lần xét xử trước đây). bà D đã cung cấp các chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu độc lập nhưng không được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ngọc B trình bày: Thống nhất với lời trình bày và quan điểm của ông Bàn Tấn C là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đồng thời trình bày bổ sung: Giao dịch mua bán nhà giữa vợ chồng ông C, bà B với ông P là vô hiệu do thỏa thuận mua bán tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng không được sự đồng ý của V bank. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C, bà B phải chịu phạt cọc số tiền 3.800.000.000 đồng là không đúng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị D trình bày: Thống nhất với lời trình bày và quan điểm của ông Bàn Tấn C và của người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ngọc B, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu P trình bày: trong Hợp đồng mua bán nhà giữa ông P và vợ chồng ông C, bà B hai bên đã thỏa thuận nghĩa vụ của ông C, bà B là trong thời hạn 06 tháng phải trả nợ cho V bank để giải chấp căn nhà, sau đó hai bên sẽ ra công chứng ký kết hợp đồng. Tức là về bản chất của giao dịch là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. ông P đã giao tiền đặt cọc cho ông C, bà B, nhưng ông C, bà B không trả nợ V bank để giải chấp nhà. Do đó lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là của ông C, bà B, nên ông C, bà B phải hoàn trả tiền cọc và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật. ông P đề nghị không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Bà Huỳnh Thị T trình bày: Bà vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, xin được trả V bank số nợ gốc là 3.930.000.000 đồng để V bank giải chấp căn nhà cho gia đình bà có nơi sinh sống, còn nợ gốc và nợ lãi thì Công ty G có nghĩa vụ trả cho V bank.

Người đại diện theo ủy quyền của V bank trình bày: Về tố tụng, theo thỏa thuận giữa V bank và Công ty G về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đã ghi nhận tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về nội dung, tính đến thời điểm V bank khởi kiện thì Công ty G còn nợ số tiền gốc là 25.950.000.000 đồng, tiền lãi

trong hạn và tiền lãi quá hạn được tính trên cơ sở mức lãi suất thỏa thuận tại các giấy vay tiền cho từng lần giải ngân cụ thể. V bank đã nhiều lần gửi cho Công ty G bản “Thông báo thanh toán nợ”, trong đó thể hiện rõ các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, nhưng Công ty G không có ý kiến phản hồi. Nay ông C đại diện cho Công ty G thừa nhận khoản nợ gốc, nhưng cho rằng chưa có điều kiện đối chiếu khoản nợ lãi là không đúng. V bank xác nhận vào ngày 24/7/2024 Công ty G có chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản để trả một phần nợ gốc, nhưng do tài khoản của Công ty G đang bị phong tỏa theo quyết định của Cơ quan Thi hành án nên đến ngày 01/8/2024 thì V bank mới nhận được số tiền này. Do đó, nay V bank xác nhận kể từ ngày 01/8/2024 thì khoản nợ gốc của Công ty G là 25.450.000.000 đồng, còn khoản nợ lãi tại thời điểm xét xử sơ thẩm đã tính đúng, tính đủ trên khoản nợ gốc 25.950.000.000 đồng. ông C đề nghị được trả V bank tổng số tiền 42.000.000.000 đồng nhưng cũng như nhiều lần giữa hai bên đã thương lượng trước đây, ông C không đưa ra được lộ trình trả nợ cụ thể nên V bank không thể chấp nhận. Quan điểm của V bank là luôn có thiện chí với Công ty G, nếu Công ty G trả dứt điểm toàn bộ số nợ gốc thì V bank sẽ xem xét giảm tiền lãi cho Công ty G. Đối với yêu cầu kháng cáo và lời đề nghị của bà Huỳnh Thị T tại phiên tòa, V bank chỉ chấp nhận giải chấp tài sản thế chấp nếu bà T trả đủ số nợ gốc là 3.930.000.000 đồng và Công ty G trả đủ số nợ lãi phát sinh.

Quan điểm của Luật sư Trương Thị Hòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty G về cơ bản giống như lời trình bày và quan điểm của ông Bành Tân C đã phát biểu trong phần tranh tụng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Công ty G đã thừa nhận số nợ gốc, còn số nợ lãi đã được V bank tính toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng vay cụ thể. Công ty G có đủ điều kiện để kiểm tra, đối chiếu và phản hồi thông tin lại cho V bank nhưng không thực hiện. Công ty G càng để khoản nợ kéo dài thì số tiền lãi phải trả càng tăng theo. Để đảm bảo khả năng thanh toán nợ của Công ty G, ông C, bà B và bà T đã dùng nhiều tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp cho V bank, bảo lãnh cho Công ty G. Các hợp đồng thế chấp đều đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực. Nếu Công ty G không trả được nợ thì V bank có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; giữa người đại diện của Công ty G và đại diện của V bank thống nhất xác định khoản nợ gốc hiện tại của Công ty G là 25.450.000.000 đồng, nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận để sửa một phần bản án sơ thẩm về xác định lại số nợ gốc. Đối với giao dịch về mua bán nhà giữa ông P và vợ chồng ông C, bà B, khi giao dịch thì ông P biết căn nhà đang được ông C, bà B thế chấp cho Ngân hàng, nên đây là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm là mua bán tài sản thế chấp nhưng không được sự đồng ý của bên nhận thế chấp, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông C, bà B hoàn trả cho

ông P số tiền nhận cọc là 3.800.000.000 đồng, đồng thời buộc ông P phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp: V bank khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc Công ty G phải trả cho V bank các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay (giấy nhận nợ) đã ký kết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu P có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán nhà giữa ông P với vợ chồng ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B, đồng thời buộc ông C, bà B phải trả lại cho ông khoản tiền ông đã đặt cọc và phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị D có yêu cầu độc lập, đề nghị xem xét việc vợ chồng bà có hùn 20 lượng vàng cùng vợ chồng bà B, ông C (là con gái, con rể của vợ chồng bà D) để mua gần 4.000 m² đất tại xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh (nay là phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân), từ đó phân chia cho bà diện tích 806,9 m² đất tương đương với phần hùn. Sau đó người đại diện theo ủy quyền của bà D có đơn bổ sung yêu cầu độc lập, cho rằng vợ chồng bà D sang tên cho vợ chồng bà B, ông C đứng tên chủ quyền nhà đất số 815/1 đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12 chỉ là hình thức để tạo điều kiện cho bà B, ông C vay vốn làm ăn, chứ không có việc tặng cho thực tế, ngoài ra thì bà B, ông C còn vay của bà D số tiền 2.000.000.000 đồng để xây lại nhà, nên nay bà D yêu cầu bà B, ông C trả lại cho bà căn nhà và số tiền vay. Như vậy, các quan hệ pháp luật đương sự có tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết gồm: “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, “tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”, “tranh chấp về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất”, “tranh chấp hợp đồng tặng cho nhà và quyền sử dụng đất” và “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật chính trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa V bank (nguyên đơn) và Công ty G (bị đơn) là chính xác, vì các quan hệ pháp luật khác chỉ phát sinh sau khi nguyên đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không nhận diện đầy đủ, cụ thể các quan hệ pháp luật còn lại là thiếu sót, nhưng thực tế cũng đã xem xét và giải quyết các quan hệ pháp luật có tranh chấp trong phạm vi thẩm quyền và đúng với các quy định của pháp luật về tố tụng, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy chỉ cần nêu ra vấn đề để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[1.2] Về thẩm quyền của Tòa án: Theo thỏa thuận giữa V bank và Công ty G về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đã ghi nhận tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì nếu hai bên có tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân nơi V bank có trụ sở. Hơn nữa, như đoạn trên đã nêu, quan hệ pháp luật chính trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa V bank và Công ty G, các quan hệ pháp luật khác có tranh chấp chỉ phát sinh sau khi nguyên đơn có đơn

khởi kiện và liên quan đến các tài sản được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty G. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về tư cách tố tụng của đương sự:

Ngày 12/11/2015, Công ty Thảo Nguyên Xanh ký hợp đồng thuê của ông C, bà B căn nhà số 815/1 đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 10 năm. Mặc dù căn nhà nêu trên đã được Công ty G dùng làm tài sản thế chấp cho V bank theo Hợp đồng thế chấp số 0084/NHNT-14ST ngày 30/05/2014, nhưng việc ông C, bà B cho Công ty Thảo Nguyên Xanh thuê nhà đã được V bank đồng ý. Tại bản tự khai ngày 08/6/2016, đại diện Công ty Thảo Nguyên Xanh yêu cầu được thực hiện hợp đồng thuê cho đến hết thời hạn ngày 12/11/2025, không tranh chấp về tài sản đã đầu tư trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập đại diện theo pháp luật của Công ty Thảo Nguyên Xanh tại địa chỉ đăng ký và địa chỉ của người đại diện theo pháp luật của Công ty nhưng đều không có kết quả. Công an phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 12/4/2024 rằng Công ty Thảo Nguyên Xanh không đăng ký tại địa chỉ thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Thảo Nguyên Xanh vào tham gia tố tụng, đồng thời xác định khi phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà nêu trên thì quyền lợi của Công ty Thảo Nguyên Xanh được bảo đảm cho đến hết hợp đồng thuê ngày 12/11/2025 là không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Thảo Nguyên Xanh. V bank là bên nhận thế chấp tài sản cũng không có kháng cáo về vấn đề này.

[1.4] Ngày 29/5/2024, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn yêu cầu độc lập do bà Trần Thị D đứng tên (nhưng người ký đơn lại là ông Lê Viết Lộc, người đại diện theo ủy quyền của bà D), nội dung đơn: yêu cầu công nhận cho bà D quyền sử dụng diện tích 806,9m² đất thuộc một phần thửa số 862, 863 tờ bản đồ số 01, tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân (yêu cầu này đã được Tòa án thụ lý từ năm 2017); yêu cầu ông C, bà B trả lại căn nhà số 815/1 đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận Quận 12 và yêu cầu bà B, ông C trả số tiền vay là 2.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết các yêu cầu độc lập bổ sung của bà D, chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà D đã thụ lý từ năm 2017, với lý do ông Lộc là người đại diện theo ủy quyền của bà D ký đơn yêu cầu độc lập là không đúng quy định tại Điều 73, điểm a khoản 2 Điều 189, các Điều 201, 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Đối với kháng cáo của Công ty G:

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất về các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp tài sản, việc giải ngân thông qua hình thức giấy nhận tiền vay mà hai bên đã ký từ ngày 20/7/2011 đến ngày 11/02/2015; thống

nhất tính đến ngày 23/7/2024, Công ty G còn nợ V bank khoản tiền gốc là 25.950.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện V bank và đại diện Công ty G thống nhất số nợ gốc tính từ ngày 01/8/2024 là 25.450.000.000 đồng, do ngày 01/8/2024 V bank đã nhận được khoản tiền 500.000.000 đồng Công ty G chuyển trả vào nợ gốc.

Về tiền lãi: Theo Hợp đồng tín dụng số 0017 ngày 30/5/2014 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0010 ngày 27/01/2014 ghi lãi suất cho vay theo Công văn số 3783/NHNN-TD ngày 29/5/2013 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước và được điều chỉnh 03 tháng 01 lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Thực tế mỗi lần giải ngân, hai bên ký “Giấy nhận nợ”, lãi suất thỏa thuận trong các “Giấy nhận nợ” từ 7%/năm đến 9%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Do đó, tính đến ngày 29/7/2024, Công ty G còn nợ V bank số tiền lãi trong hạn là 19.805.884.642 đồng và số tiền lãi quá hạn là 8.684.215.190 đồng, như V bank đã tính toán. Quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty G đề nghị V bank xem xét lại lãi suất cho vay. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho bị đơn quyền được tự tính toán lại khoản tiền lãi, sau đó đối chiếu với cách tính lãi của V bank để Tòa án xem xét nhưng Công ty G đã không thực hiện. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty G chỉ đề nghị V bank xét giảm phần lãi quá hạn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty G phải trả cho V bank tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo thỏa thuận tại các hợp đồng vay là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C đại diện Công ty G cho rằng Công ty G chưa có điều kiện đối chiếu khoản tiền lãi, trong khi người đại diện cho V bank khẳng định V bank đã nhiều lần gửi Thông báo thanh toán nợ cho Công ty G nhưng không nhận được phản hồi, nên lời trình bày của ông C là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo của ông Bành Tấn C, kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc B và kháng cáo của bà Trần Thị D đề nghị hủy bản án sơ thẩm:

Như đã phân tích ở trên, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý và xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền; quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đã xác định đúng và đầy đủ những người tham gia tố tụng, giải quyết các quan hệ pháp luật có tranh chấp theo yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, vì có liên quan đến tài sản thế chấp (bảo lãnh) gắn liền với quan hệ tín dụng có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. ông C, người đại diện của bà B, người đại diện của bà D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty G cho rằng cần phải đưa những người đang thuê căn nhà mà ông P đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà B và các con của ông C, bà B vào tham gia tố tụng là không có cơ sở, vì trong trường hợp Công ty G trả hết nợ cho V bank thì đương nhiên các tài sản thế chấp, bảo lãnh sẽ được giải chấp, còn trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì khi đó sẽ căn cứ vào các quy định pháp luật về thi hành án dân sự để giải quyết. Do đó kháng cáo của ông C, bà B, bà D cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần phải hủy bản án sơ thẩm là không thể chấp nhận. Riêng nội dung kháng cáo của ông C, bà B về giao dịch mua bán nhà

với ông Nguyễn Hữu P do trùng với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, nên sẽ được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định ở phần xem xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà Huỳnh Thị T:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 0058/NHNT-13ST được V bank, bà Huỳnh Thị T và Công ty G ký kết ngày 22/3/2013, đã đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày, theo đó bà Huỳnh Thị T thế chấp căn nhà gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 21-2, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: số 66/2 đường Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty G, được ghi nhận tại hợp đồng như sau:

“...bảo đảm một phần nghĩa vụ thanh toán của khách hàng, bao gồm nợ gốc, lãi..., theo Hợp đồng tín dụng số 0032...tất cả hợp đồng tín dụng tối đa không vượt quá 3.930.000.000 đồng và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn và chi phí phát sinh...” (Điều 1);

“...Trong trường hợp phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì toàn bộ số tiền thu được từ việc bán tài sản nêu trên mà lớn hơn 3.930.000.000 đồng thì vẫn được dùng trả cho các khoản nợ vay khác (nếu có) của khách hàng tại Ngân hàng” (Điều 3).

Qua xem xét nội dung hai điều khoản trích dẫn ở trên thì thấy có sự không thống nhất về phạm vi bảo lãnh của bà T, cụ thể ở “Điều 1” thì phạm vi bảo lãnh là tối đa 3.930.000.000 đồng + các khoản nợ lãi (trong hạn, quá hạn) + chi phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0032 ngày 20/7/2011, còn ở “Điều 3” thì phạm vi bảo lãnh lại được xác định là bằng toàn bộ giá trị tài sản thế chấp khi phát mãi nếu lớn hơn 3.930.000.000 đồng và cho cả những khoản vay khác. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại các điều 121, 404 và 405 của Bộ luật dân sự, xác định bà T chỉ phải chịu trách nhiệm trong phạm vi bảo lãnh cho Công ty G đối với số tiền vay 3.930.000.000 đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng số 0032 ngày 20/7/2011 là chính xác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện V bank có ý kiến: Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0058/NHNT-13ST được xác định có trị giá 3.930.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 18,78% tổng số tiền vay ngắn hạn của Công ty G. Tính đến ngày 29/7/2024 (kết thúc việc xét xử sơ thẩm), trên số tiền nợ gốc 3.930.000.000 đồng phát sinh lãi trong hạn là 3.060.433.648 đồng và lãi quá hạn là 1.438.413.992 đồng; tổng cộng 8.428.847.640 đồng. Như vậy, nghĩa vụ bảo lãnh của bà T được xác định đến thời điểm ngày 29/7/2024 với số tiền gốc và lãi là 8.428.847.640 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T có ý kiến: xin được trả V bank số nợ gốc là 3.930.000.000 đồng để V bank giải chấp căn nhà cho gia đình bà có nơi sinh sống, còn nợ gốc và nợ lãi thì Công ty G có nghĩa vụ trả cho V bank. Nhưng đại diện V bank chỉ đồng ý giải chấp tài sản trong trường hợp bà T trả hết nợ gốc và Công ty G trả hết nợ lãi theo hợp đồng thế chấp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị T.

[2.4] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Theo hợp đồng mua bán nhà lập ngày 22/5/2013 giữa ông Nguyễn Hữu P (bên mua) và ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B (bên bán) thì ông P đồng ý mua căn nhà số 1204 Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của ông C, bà B với giá 4.800.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 3.800.000.000 đồng. Do hai bên đã biết rõ về tình trạng pháp lý của tài sản là đối tượng của hợp đồng mua bán đang được thế chấp cho ngân hàng nên đã có thỏa thuận thỏa thuận ông C, bà B có trách nhiệm trả nợ ngân hàng, giải chấp nhà, sau đó ra công chứng hợp đồng, giao nhà cho ông P chậm nhất vào ngày 22/12/2013. Trong hợp đồng ngày 22/5/2013, các bên còn thỏa thuận: *“...đến ngày 22/12/2013 mà bên bán không hoàn tất hồ sơ ra công chứng ký hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp đôi tiền cọc; ngược lại bên mua không mua thì phải chịu mất tiền cọc”*. Như vậy, các bên chưa chính thức ký kết hợp đồng mua bán nhà theo đúng quy định của pháp luật, mà mới chỉ là thỏa thuận về giá mua bán, số tiền đặt cọc, giao nhận tiền cọc và ấn định thời hạn sẽ ký kết hợp đồng mua bán nhà cũng như quyền và nghĩa vụ nếu vi phạm thỏa thuận, nên xét về bản chất thì hợp đồng ngày 22/5/2013 là hợp đồng đặt cọc nhằm để giao kết hợp đồng mua bán nhà. ông C, bà B nhận tiền cọc của ông P nhưng không trả nợ cho V bank để giải chấp tài sản rồi sau đó ra công chứng ký kết hợp đồng bán nhà cho ông P, nên lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên không thể được ký kết, thực hiện hoàn toàn là của ông C, bà B. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì ông P có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng, đòi ông C, bà B phải trả lại tiền cọc (là 3.800.000.000 đồng) và phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc (là 3.800.000.000 đồng x 2 = 7.600.000.000 đồng). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P về việc chấm dứt hợp đồng, đồng thời buộc ông C, bà B phải trả lại cho ông P số tiền cọc đã nhận là 3.800.000.000 đồng và bồi thường 3.800.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự và hướng dẫn tại tiểu mục số 13 Mục III Văn bản số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao và đã có lợi cho ông C, bà B. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương nhận định hợp đồng ngày 22/5/2013 là vô hiệu nên ông C, bà B chỉ phải trả lại tiền cọc cho ông P mà không phải bồi thường là không chính xác, nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Theo đó, nội dung kháng nghị về phần án phí sơ thẩm ông P phải chịu cũng không được chấp nhận. Cũng bởi vậy nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cũng không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà B về nghĩa vụ bồi thường tiền cọc đối với ông P. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này đã ghi sai họ của bà B, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho chính xác, để đảm bảo việc thi hành án.

Mặc dù hợp đồng mua bán nhà giữa ông P và vợ chồng ông C, bà B không được thực hiện, nhưng thực tế ông P đã nhận nhà và sử dụng trong một thời gian dài. Do đó, trong trường hợp nếu ông P đã sử dụng căn nhà vào mục đích cho thuê để thu lợi tức, thì giữa ông C, bà B và ông P có thể thỏa thuận giải quyết về khoản lợi tức này; nếu không thỏa thuận được thì ông C, bà B có quyền khởi kiện trong

một vụ án khác.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Sản xuất - Xây dựng Gia Hân (gọi tắt là Công ty G) về điều chỉnh giảm khoản nợ gốc;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Bành Tấn C, kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc B, kháng cáo của bà Trần Thị D và kháng cáo của bà Huỳnh Thị T;

- Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

Xử: Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N Việt Nam (gọi tắt là V bank):

1.1. Buộc Công ty G phải trả nợ cho V bank các khoản nợ, bao gồm: tiền nợ gốc là 25.450.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 19.846.251.309 đồng, tiền lãi quá hạn là 8.704.398.531 đồng; tổng cộng 54.000.649.840 đồng (năm mươi bốn tỷ, không triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày 01/8/2024 cho đến khi trả xong nợ, Công ty G còn phải chịu lãi, lãi quá hạn theo các Hợp đồng vay (Giấy nhận nợ) cho đến khi trả hết nợ vay.

1.2. Trường hợp Công ty G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì V bank có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp sau để thu hồi nợ:

+ Hợp đồng số 0159/NHNT-11ST ngày 06/10/2011 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/10/2011) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 96 tại số 1204, đường Quang Trung, Phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7269/2008/UB.GCN ngày 22/10/2008 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B.

Trường hợp phải phát mãi tài sản này thì buộc ông Nguyễn Hữu P phải giao trả lại nhà theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản.

+ Hợp đồng số 0270/NHNT-11ST ngày 08/11/2011 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/11/2011) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 860, 861, 862, 863, tờ bản đồ số 01 tại xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh (nay là phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 181/QSDD-BTĐ ngày 26/3/2002, do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Bành Tấn C và bà Huỳnh Thị Ngọc B.

+ Hợp đồng số 0083/NHNT-14ST ngày 30/5/2014 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/5/2014) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 17 tại số 67/7, đường Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 12284/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/4/2002, đăng ký biến động sang tên ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B ngày 22/7/2002.

+ Hợp đồng số 0084/NHNT-14ST ngày 30/5/2014 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/6/2014) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 365-2, 366-15, tờ bản đồ số 5I, tại số 815/1, đường Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 123 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 15/01/2004 cho ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B.

Trường hợp phải phát mãi tài sản này thì ông C, bà B có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản hoặc bàn giao tài sản đã phát mãi đến hết thời hạn ngày 12/11/2025 (thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê của Công ty Thảo Nguyên Xanh).

+ Hợp đồng số 0058/NHNT-13ST ngày 22/3/2013 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/3/2013) đối với quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 21-2, tờ bản đồ số 3, tại số 66/2, đường Quang Trung, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1900/2004, do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2004 (đăng ký biến động sang tên bà Huỳnh Thị T ngày 15/12/2006).

Trường hợp phải phát mãi tài sản này để thực hiện nghĩa vụ của Công ty G, bà Huỳnh Thị T chỉ phải chịu nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền vay gốc là 3.930.000.000 đồng (ba tỷ, chín trăm ba mươi triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 29/7/2024 là: lãi trong hạn 3.060.433.648 đồng (ba tỷ, không trăm sáu mươi triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, sáu trăm bốn mươi tám đồng), lãi quá hạn 1.438.413.922 đồng (một tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, bốn trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi hai đồng); tổng cộng gốc và lãi là 8.428.847.640 đồng (tám tỷ, bốn trăm hai mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng). Nghĩa vụ bảo lãnh của bà Huỳnh Thị T chấm dứt khi bà Huỳnh Thị T thực hiện xong đối với số tiền vay 3.930.000.000 đồng và lãi suất vay trong hạn, quá hạn được tiếp tục tính kể từ ngày 30/7/2024.

1.3. Nếu sau khi phát mãi các tài sản theo các hợp đồng thế chấp nhưng vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ thì Công ty G phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V bank cho đến khi hết nợ hoặc đến khi được V bank miễn thực hiện nghĩa vụ.

2. Sửa phần quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số

07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương tại mục 4 (về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu P) như sau:

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu P; tuyên chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ký ngày 22/5/2013 giữa ông Nguyễn Hữu P và ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B;

Buộc ông Bành Tấn C, bà Huỳnh Thị Ngọc B phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu P số tiền cọc 3.800.000.000 đồng và bồi thường số tiền 3.800.000.000 đồng; tổng cộng 7.600.000.000 đồng (bảy tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả khảo tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Giữ nguyên các phần quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương tại các mục 1 (về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của V bank), 3 (về yêu cầu độc lập của bà Trần Thị D), 5 (về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm), 6 (về chi phí xem xét, thẩm định).

4. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

- Công ty G không phải chịu. Hoàn lại cho Công ty G số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000294 ngày 14/8/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Dương.

- Ông Bành Tấn C phải chịu 2.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000293 ngày 14/8/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Dương.

- Bà Huỳnh Thị Ngọc B phải chịu 2.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000295 ngày 15/8/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Dương.

- Bà Huỳnh Thị T, bà Trần Thị D được miễn án phí phúc thẩm.

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, 7a và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (1);
- VKSND tỉnh Bình Dương (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, VP, 26b, PMT.

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

Dương Anh Văn