

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 967/2023/KDTM-PT
Ngày: 20/9/2023
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Quốc Đạt
Bà Lưu Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Thân Trọng Minh Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 17/2023/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 02 năm 2023 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1593/2022/KDTM-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3718/2023/QĐXX-PT ngày 24/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, địa chỉ: 40-42-44 Đường P, phường V, Thành phố R, tỉnh K, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là bà N và ông P, địa chỉ liên hệ: 98-108A Đường C, phường V, Quận R, Thành phố H; (Giấy ủy quyền ngày 30/5/2023) (có mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T, địa chỉ: 226/4 Đường P, Phường J, quận B, Thành phố H, đại diện theo ủy quyền là ông Ph, ông D, địa chỉ: 320/22/1C đường N, Phường B, Quận U, Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần Đ, địa chỉ: 110 đường số 7, khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố H, đại diện theo pháp luật: Ông K, sinh năm 1974, HKTT: 163/14/24 đường T, Phường D, Quận P, Thành phố H, chỗ ở hiện nay: 391/8 đường S, Phường S, Quận P, Thành phố H, địa chỉ liên hệ hiện nay: 160A đường P, xã H, huyện N, Thành phố H (vắng mặt).

2. Phòng Công chứng R, Thành phố H, đại diện theo ủy quyền là bà H, địa chỉ: 25/5 đường H, phường R, quận T, Thành phố H. (có mặt)

3. Ông T, địa chỉ: 116 đường T, quận H, Thành phố Đ (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (kháng cáo ngày 24/8/2022).
- Công ty CP tập đoàn Công ty Đ (kháng cáo ngày 31/8/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu phản tố các văn bản trình bày ý kiến, bản tự khai, biên bản hòa giải của các đương sự thể hiện:

- Về yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn như sau:

* Yêu cầu đòi với bị đơn: Ngày 06/8/2009, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng K) cho Công ty Cổ phần T (gọi tắt là Công ty T) vay số tiền 60.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 9266/HĐTD, cụ thể như sau:

Số tiền vay: 60.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi tỷ đồng)

- Mục đích vay: thực hiện dự án cao ốc Công ty T Plaza
- Phương thức cho vay: Từng lần.
- Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày Bên A ký nhận nợ lần đầu
- Thời hạn trả cuối cùng: 30/6/2015.
- Lãi suất cho vay: 0,87% /tháng. Áp dụng cho 03 tháng đầu tiên kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tại thời điểm thay đổi lãi suất cho vay cộng thêm 0,35%/tháng.

- Lãi suất quá hạn bằng 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn

- Hình thức thanh toán: Lãi trả 03 tháng/lần, vốn vay trả theo phân kỳ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 30 Đường T, Phường H, Quận T, Thành phố H (số cũ là 357/6F Đường T, Phường H, Quận T, Thành phố H) thuộc sở hữu của công ty Công ty T với các đặc điểm như sau:

- Thừa đất số 501, Tờ bản đồ số 95 (TL2001), diện tích 2053 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 131969 sổ vào sổ H03271 do UBND Quận T Cấp ngày 27/7/2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 20/5/2008.

Tài sản gắn liền với đất là Công trình xây dựng cấp 2 với tổng diện tích xây dựng là 13.741m², với 120 căn hộ, cao 18 tầng. Tài sản trên được công chứng ngày 07/8/2009 tại Phòng Công chứng R, Thành phố H, số công chứng 036248, quyền số 2 TP/CC – SCC/HĐGD theo Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 07/8/2009 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/8/2009.

Quá trình thanh toán nợ: Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Công ty T đã vi phạm cam kết về việc thanh toán vốn và lãi mặc dù đã được Ngân hàng thông báo nhắc nợ nhiều lần, Tạm tính đến ngày 06/03/2015 theo đơn kiện ban

đầu, Công ty Công ty T còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền cụ thể là:

Nợ gốc: 33.710.360.000 đồng

Lãi trong hạn: 6.010.645.443 đồng

Lãi quá hạn: 2.996.904.137 đồng

Tiền phạt chậm trả: 1.552.054.315 đồng

Tổng cộng: 44.269.963.894 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ hai trăm sáu mươi chín triệu chín trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm chín mươi bốn đồng).

Yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn:

- Căn cứ hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã được ký kết giữa các bên; Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K có đơn khởi kiện Công ty Công ty T đến Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H yêu cầu xem xét, giải quyết các nội dung sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K: Buộc Công ty Công ty T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền 44.269.963.894 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ hai trăm sáu mươi chín triệu chín trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm chín mươi bốn đồng) tính đến ngày 06/03/2015 và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 07/03/2015 cho đến ngày thanh toán hết nợ.

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Công ty T không thực hiện nghĩa trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 9266/HDTC ngày 07/8/2009 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/8/2009.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu phát mãi để thương mại đối với chung cư Công ty T Plaza và rút lại yêu cầu phát mãi 14 căn hộ kí hiệu D10, C07, E09, E08, B7, C10, H14, B10, D12, G03, E12, H07, A04, E04, trong yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, các yêu cầu khác đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

* Yêu cầu của nguyên đơn đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngày 07/7/2011, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K cho Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) vay số tiền 17.731.550.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1533/HĐTD, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 17.731.550.000 đồng (Bằng chữ: Mười bảy tỷ bảy trăm ba mươi một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

- Mục đích vay: thanh toán tiền mua khối đế Thương mại- dịch vụ thuộc cao ốc Công ty T Plaza.

- Phương thức cho vay: từng lần.

- Thời hạn cho vay: 144 tháng, kể từ ngày bên vay kí nhận nợ lần đầu tiên.

- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay và kỳ hạn điều chỉnh lãi suất theo quy định của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K tại từng thời điểm nhận nợ và được ghi trong từng khế ước nhận nợ.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

- Hình thức thanh toán: Lãi trả hàng tháng, gốc trả theo từng khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Tài sản thế chấp bao gồm khối đất Thương mại - dịch vụ (ký hiệu T-TM), thuộc Cao ốc Công ty T Plaza số 30 Đường T, Quận T, Thành phố H được Công ty Đ mua của Công ty Cổ phần T.

- Diện tích: 1.895 m².

- Theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 019/HĐTC - TĐ ngày 28/5/2010.

- Hóa đơn GTGT số 0178074 ngày 10/6/2010.

- Hóa đơn GTGT số 0000032 ngày 04/3/2011.

- Hóa đơn 0000147 ngày 12/07/2011, 0000228 ngày 04/10/2011.

Hợp đồng thế chấp số 1533/HĐTC công chứng ngày 07/7/2011 tại Phòng Công chứng R, Thành phố H, số công chứng 028301, quyển số 3 và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Đ đã vi phạm cam kết thanh toán về vốn và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

- Tạm tính đến ngày 30/9/2016, Công ty Đ còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền cụ thể là :

Nợ gốc: 10.875.800.000 đồng

Lãi trong hạn: 1.294.129.568 đồng

Lãi quá hạn 15.505.667 đồng

Tiền phạt chậm trả: 210.565.910 đồng

Tổng cộng: 12.396.001.145 đồng. (Bằng chữ: Mười hai tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu không trăm linh một ngàn một trăm bốn mươi lăm đồng)

Yêu cầu của nguyên đơn với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K buộc Công ty Đ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền 12.396.001.145 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu không trăm linh một ngàn một trăm bốn mươi lăm đồng) tính đến ngày 30/9/2016 và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tiếp tục từ ngày 01/10/2016 cho đến ngày thanh toán hết nợ.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp nêu trên.

Ý kiến của bị đơn trình bày như sau:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời có yêu cầu phản tố như sau:

Theo Hợp đồng tín dụng số: 9266/HĐTD ngày 06/8/2009 theo phương án vay được ngân hàng phê duyệt, nguồn trả nợ là nguồn thu từ bán căn hộ cho khách hàng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty Công ty T đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 30 đường Đường T, phường H, quận T, Thành phố H cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K tại Hợp đồng thế chấp số: 9266/HĐTC ngày 07/8/2009.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, tính đến nay Công ty Công ty T đã trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K tổng số tiền là: 54.031.405.358 đồng (bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi). Công ty Công ty T đã ngưng trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K kể từ năm 2015. Theo Công ty Công ty T thì Hợp đồng này bị vô hiệu, lý do: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đồng ý nhận thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai là chung cư Công ty T Plaza. Nhưng sau đó Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K lại ký hợp đồng thế chấp - nhận thế chấp khối để thương mại thuộc chung cư Công ty T Plaza để cho Công ty cổ phần Đ vay tiền và đã giải ngân khoản tiền vay là 10 tỷ đồng cho Công ty cổ phần Đ. Việc thế chấp này cho thấy một tài sản nhưng đã được cùng lúc thế chấp 2 lần, để cho 2 chủ thế khác nhau vay tiền là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, trong quá trình bán căn hộ cho khách hàng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đã tiếp tục cho các khách hàng thế chấp căn hộ để vay vốn, cùng một tài sản nhưng thế chấp nhiều lần cho nhiều chủ thế vay. Mặt khác, trong biên bản họp hội đồng quản trị của Công ty Công ty T gửi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K trước khi ký kết hợp đồng tín dụng, Hội đồng quản trị chỉ đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Và Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 16/7/2009 thì hội đồng quản trị chỉ giao cho ban giám đốc công ty ký vay vốn ngân hàng với lãi suất không vượt quá 10,2%/năm, nhưng thực tế giám đốc công ty Công ty T đã ký Hợp đồng vay và các khế ước nhận nợ lãi suất vượt quá 10,2%/năm, như vậy là vượt thẩm quyền. Đồng thời, trong biên bản họp HĐQT cũng chưa thể hiện cụ thể quyền hạn và trách nhiệm của người đại diện theo pháp luật của Công ty Công ty T, do đó khi xây dựng phương án vay, trả nợ ngân hàng và các vấn đề liên quan đến Hợp đồng tín dụng chưa đúng theo quy định. Trong phương án vay gửi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K, công ty Công ty T ghi “nguồn trả nợ cho khoản vay là lấy từ việc bán căn hộ cho khách hàng để trả cho ngân hàng”. Mặc dù, tại thời điểm bán căn hộ, chủ sở hữu đang thế chấp cho ngân hàng, nhưng theo thỏa thuận trong phương án vay gửi ngân hàng trước đây, thì chủ sở hữu được quyền bán căn hộ cho khách hàng để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng. Thực tế khi công ty Công ty T bán căn hộ cho khách hàng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K biết nhưng không có ý kiến gì về việc này và còn cho khách hàng được tiếp tục thế chấp căn hộ để vay tiền, do đó việc mua bán căn hộ là không phù hợp quy định.

Bên cạnh đó, vào năm 2010 Công ty Cổ phần T với Công ty cổ phần Đ có ký kết “Hợp đồng mua bán căn hộ” số: 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010. Theo đó, Công ty Công ty T bán cho Công ty Đ khối đế thương mại bao gồm tầng 1 + lửng + tầng 2 của Tòa nhà chung cư Công ty T Plaza, tại 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H. Tổng diện tích chuyển nhượng là 1.895 m², giá chuyển nhượng là 25.138.400.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng). Tuy nhiên, sau đó do có thay đổi về thuế giá trị gia tăng nên Công ty Công ty T và Công ty Đ thống nhất điều chỉnh giá chuyển nhượng còn lại là: 24.465.050.000 đồng. Phương thức thanh toán theo Hợp đồng được chia thành 09 đợt thanh toán. Vào ngày 19/8/2013 Công ty Công ty T đã bàn giao Khối đế thương mại (tầng 1 + lửng + tầng 2) cho Công ty cổ phần Đ, theo “Biên bản bàn giao tầng thương mại” số 100/BBBG-TĐP ngày 19/8/2013. Sau khi ký Hợp đồng mua bán khối đế thương mại với Công ty Công ty T xong, thì Công ty Đ đã ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, thế chấp toàn bộ khối đế thương mại (tầng 1 + lửng + tầng 2) tại chung cư Công ty T Plaza để vay vốn. Như vậy, cùng một tài sản nhưng đã được thế chấp nhiều lần cho nhiều chủ thể để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K, nên không có giá trị về mặt pháp lý.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán đế thương mại số: 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010, Công ty Đ đã vi phạm điều khoản thanh toán của Hợp đồng (Điều 2, mục 2.4 “Tiến độ thanh toán”). Cụ thể: Công ty Đ đã trễ hạn thanh toán Đợt 2 là: 136 ngày (ngày đến hạn là 10/10/2010, nhưng đến ngày 23/02/2011 mới đóng đủ tiền đợt 2); Đợt 3 trễ hạn đến 185 ngày (ngày đến hạn là 08/01/2011, nhưng đến ngày 12/7/2011 mới trả tiền); Đợt 4 trễ hạn đến 95 ngày (ngày đến hạn thanh toán là 08/4/2011 nhưng đến ngày 12/7/2011 mới trả tiền) và Đợt 8 là đợt bàn giao căn hộ Công ty Đ phải thanh toán 25% giá trị hợp đồng, nhưng Công ty Đ mới chỉ thanh toán 1 tỷ đồng, tính đến nay là trễ hạn đến 70 tháng (ngày đến hạn thanh toán là ngày 19/8/2013, nhưng đến nay “2020” Công ty Đ chưa thanh toán). Căn cứ vào Điều 7, mục 7.2 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010 quy định: Khi Bên B chậm trễ tiến độ thanh toán “...Sau 45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên mua không thanh toán, thì bên mua chấp nhận bị chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12 của hợp đồng). Điều 12 “Chấm dứt hợp đồng” “...Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, khi Bên B chậm thanh toán quá 45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán hoặc vi phạm những nội dung khác của Hợp đồng... Trong trường hợp này khi chấm dứt Bên B chỉ nhận lại được 50% tổng số tiền đã thanh toán cho Bên A...”. Theo Bảng đối chiếu số liệu thanh toán của hợp đồng số: 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010 nêu trên (qua chuyển khoản ngân hàng và hóa đơn kèm theo), mà Công ty Công ty T liệt kê, thì tính đến nay (02/2020) Công ty Đ đã thanh toán cho Công ty Công ty T tổng số tiền là: 18.282.650.000 đồng. Như vậy Công ty Đ còn nợ Công ty Công ty T theo hợp đồng số tiền là: 6.182.400.000 đồng, mặc dù nhiều lần Công ty Công ty T thông báo cho Công ty Đ biết và đề nghị hợp tác để giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng 019 nêu trên, do trễ hạn thanh toán, nhưng Công ty Đ đã không đến và không có phản hồi nên hợp đồng giữa các bên chưa hoàn tất, theo thỏa thuận thì bị đơn có quyền chấm dứt hợp đồng, việc

nguyên đơn yêu cầu phát mãi khối đế thương mại này ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Từ những lý do trên, nay Công ty Công ty T yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tín dụng số: 9266/HĐTD ngày 06/8/2009 và Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 07/8/2009 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với Công ty Công ty T vô hiệu. Công ty Công ty T yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K trả lại toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cho Công ty Công ty T, đồng thời Công ty Công ty T sẽ trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền đã nhận là 60 tỷ đồng, sau khi trừ đi số tiền mà Công ty Công ty T đã trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K là đồng 54.031.405.358 đồng, Công ty Công ty T sẽ trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền là 5.968.594.642 đồng.

- Đề nghị chấm dứt “Hợp đồng mua bán căn hộ” số: 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010 được ký giữa Công ty Công ty T với Công ty Đ, do Công ty Đ vi phạm Hợp đồng về việc thanh toán. Công ty Công ty T sẽ hoàn trả lại cho Công ty Đ 50% trên tổng số tiền đã nhận là: 9.141.325.000 đồng (18.282.650.000 đ x 50%), đồng thời tuyên bố Hợp đồng thế chấp số: 1533/HĐTC ngày 07/7/2011 được ký giữa Công ty cổ phần Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K vô hiệu.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần Đ:

Thông nhất với quá trình vay và ký kết các hợp đồng với nguyên đơn, nhưng không đồng ý với các yêu cầu và ý kiến trình bày của bị đơn liên quan đến Công ty Đ. Trường hợp nếu Ngân hàng đồng ý bỏ lãi cho Công ty Đ thì công ty sẽ thỏa thuận với đơn vị thứ 3 để tất toán khoản nợ và giải chấp đế thương mại theo quy định.

- Công ty Đ đề nghị được phối hợp với các cư dân để tiến hành làm sổ và đề nghị các hộ dân hỗ trợ thêm kinh phí làm sổ là: 200.000.000 đồng, đồng thời công ty sẽ bán đế thương mại, tổng số tiền thu được từ hai khoản trên sẽ tất toán hai khoản nợ gốc của Công ty Đ và Công ty T tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K sau đó làm thủ tục cấp sổ cho các hộ dân và người thứ 3 mua đế thương mại.

- Công ty đề nghị ngân hàng bỏ các khoản tiền lãi tạo điều kiện cho việc thực hiện phương án trả nợ nêu trên.

Ý kiến đại diện Phòng Công chứng R, Thành phố H:

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu hủy các hợp đồng công chứng do Phòng Công chứng R chứng nhận, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của ông T:

Vào năm 2018, ông có đứng tên đặt cọc giữ chỗ mua khối đế thương mại chung cư Công ty T Plaza của Công ty Cổ phần T (công ty Công ty T), Theo Hợp đồng hứa mua hứa bán số 011/HĐGD ngày 13/12/2018. Theo đó Công ty Công ty T hứa bán cho ông Khối đế thương mại gồm: tầng trệt + lửng + tầng 2, tổng diện tích: 1890 m², giá bán là: 35.000.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng). Ông đã đặt cọc giữ chỗ số tiền là: 3.500.000.000 đồng cho Công ty Công ty T. Số tiền

còn lại sẽ được thanh toán chia làm 3 đợt, quy định theo thời gian giải quyết của Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Hiện nay, Tòa án Nhân dân quận B đang thụ lý giải quyết vụ việc tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, Công ty cổ phần Đ và Công ty Công ty T liên quan đến khối để thương mại này. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án Nhân dân quận B, Thành phố H, tuyên buộc Công ty T tiếp tục thực hiện Hợp đồng hứa mua hứa bán số 011/HĐGD ngày 13/12/2018 và sẽ nhận bàn giao khối để thương mại nếu khối để thương mại được tuyên trả lại cho Công ty Công ty T.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn Công ty Công ty T.

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tính đến ngày 28/7/2022, Công ty Công ty T còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 33.710.360.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 5.459.065.409 đồng;
- Lãi quá hạn: 55.927.089.699 đồng;
- Tổng cộng: 95.096.515.108 đồng

Không yêu cầu Công ty Công ty T phải trả tiền phạt chậm trả lãi.

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với Công ty Đ:

Giữ nguyên các yêu cầu trước đây và tính đến ngày 28/7/2022 Công ty Đ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K như sau:

- Nợ gốc: 10.875.800.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 5.322.701.108 đồng;
- Lãi quá hạn: 5.423.927.288 đồng;
- Tổng cộng: 21.622.428.596 đồng.

Công ty Đ phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh từ ngày 29/7/2022 cho đến khi tất toán khoản vay.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K rút yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Đ phải trả số tiền phạt chậm trả lãi.

Ý kiến của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đối với yêu cầu phản tố của Công ty Công ty T và ý kiến của Công ty Đ.

Về yêu cầu phản tố của Công ty Công ty T yêu cầu tuyên hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T vô hiệu.

Thứ nhất, các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T, Công ty Đ dựa trên các điều kiện vay vốn của khách hàng, và theo thỏa thuận của các bên đảm bảo theo các quy định cho vay của Ngân hàng Nhà nước. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đã thực hiện thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết giải ngân tiền vay cho Công ty Công ty T và Công ty Đ theo đúng thỏa thuận.

Về tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty Công ty T được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T ký kết Hợp đồng thế chấp có công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm thế chấp tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên ngăn chặn theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T không vi phạm các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu theo Bộ luật dân sự 2005. Vì vậy yêu cầu của Công ty Công ty T đề nghị tuyên các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T vô hiệu là không có cơ sở.

Thứ hai, Theo Đơn phản tố và lời trình bày của Công ty Công ty T cho rằng Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty Công ty T chỉ thể hiện nội dung "... được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" để yêu cầu tuyên nội dung Hợp đồng thế chấp vô hiệu là không phù hợp.

Theo hồ sơ tín dụng đang lưu trữ tại Ngân hàng, thì Biên bản họp hội đồng quản trị ngày 14/7/2009 do Công ty Công ty T cung cấp người ký là các thành viên Hội đồng quản trị bao gồm Chủ tịch Đ, các thành viên C, Tr, Văn K, Phạm T đã nêu rõ "Đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai) tại địa chỉ 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H". Vì vậy theo trình bày của Công ty Công ty T trong yêu cầu phản tố là không đúng. Hồ sơ do Phòng Công chứng R đang lưu trữ cũng thể hiện nội dung Biên bản họp hội đồng quản trị của Công ty Công ty T như trình bày nêu trên của Ngân hàng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét ý kiến này của Công ty Công ty T.

Thứ ba, về điều kiện vay và tính pháp lý của hồ sơ vay vốn của Công ty Công ty T, căn cứ quy định tại điểm g khoản 2 Điều 108 Luật Doanh nghiệp 2005 có quy định về quyền hạn của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần như sau: "Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty, trừ hợp đồng và giao dịch quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 120 của Luật này". Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 27 Điều lệ Công ty Công ty T ngày 12/9/2006 cũng không quy định tỷ lệ nhỏ hơn theo quy định trên. Tại Bảng Cân đối kế toán ngày 31/12/2008 thì tổng tài sản của Công ty Công ty T là 85.797.709.131 đồng, số tiền Công ty Công ty T vay Ngân hàng là 60.000.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 69.9% trên tổng tài sản ngày 31/12/2008 của Công ty Công ty T) không vi phạm tỷ lệ về việc vay vốn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Công ty T. Theo các cơ sở pháp lý nêu trên thì Hội đồng quản trị Công ty Công ty T có đủ quyền hạn quyết định việc vay vốn Ngân hàng.

Thứ tư, về lãi suất cho vay quy định tại điều 11 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001: "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.”

Tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 có quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.” Tại điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016: “Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của khách hàng, trừ trường hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định về lãi suất cho vay tối đa tại khoản 2 Điều này”. Do mục đích vay vốn của Công ty Công ty T không thuộc các lĩnh vực quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN nên không phải chịu sự điều chỉnh về mức lãi suất tối đa do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành.

Qua các cơ sở pháp lý nêu trên thì lãi suất thỏa thuận giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T là phù hợp với quy định pháp luật. Việc Công ty Công ty T cho rằng Biên bản họp Hội đồng quản trị có giới hạn về mặt lãi suất khi Công ty Công ty T ký kết Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng là vấn đề nội bộ của Công ty Công ty T, Ngân hàng hoàn toàn không nhận được Biên bản họp Hội đồng quản trị có liên quan đến vấn đề lãi suất vay như trình bày của Công ty. Ông C (là đại diện pháp luật của Công ty Công ty T và được ủy quyền theo nội dung Biên bản họp HĐQT ngày 14/07/2009) đã ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng đồng ý tất cả các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng, có cả điều khoản về lãi suất. Trường hợp Công ty Công ty T cho rằng ông C ký kết hợp đồng với mức lãi suất vượt quá cho phép của Hội đồng quản trị Công ty Công ty T thì ông C phải tự chịu trách nhiệm đối với Công ty Công ty T. Ngoài ra sau khi Công ty Công ty T được Ngân hàng giải ngân tiền vay đã thực hiện theo phương án vay vốn là xây dựng cao ốc Công ty T Plaza cao 18 tầng bao gồm 120 căn hộ và để thương mại, đồng thời cũng đã thanh toán 1 phần tiền gốc và lãi cho Ngân hàng do đó Công ty Công ty T đã thừa nhận việc vay vốn và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng trong 1 thời gian dài nên việc Công ty Công ty T cho rằng việc vay vốn và thế chấp tài sản là không đúng và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là không có cơ sở. Từ các phân tích và cơ sở pháp lý nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Công ty T về việc yêu cầu tuyên Hủy hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T vô hiệu.

Về yêu cầu phản tố của Công ty Công ty T đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Đ vô hiệu:

Thứ nhất, tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty Đ là khối để thương mại – dịch vụ (ký hiệu T-TM) thuộc cao ốc Công ty T Plaza số 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Đ ký kết Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao

dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 320 Bộ luật dân sự 2005: “Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai.” Căn cứ khoản 1 Điều 342 Bộ luật dân sự 2005: “Tài sản thế chấp cũng có thể là tài sản được hình thành trong tương lai.”

Ngoài ra tại Giấy xác nhận phong tỏa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2011 thì Công ty Công ty T cũng đã đồng ý với việc Công ty Đ sau khi mua khối để thương mại Công ty T Plaza và thế chấp khối để cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K để vay vốn. Do đó việc Công ty Đ thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là Khối để thương mại Công ty T Plaza là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật và sự thỏa thuận giữa các bên.

Thứ hai, tại thời điểm thế chấp, căn cứ quy định tại điều 91 Luật nhà ở 2005 không có quy định thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án mà chỉ có quy định thế chấp nhà ở, cũng như điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch (mua bán, thế chấp,...) là: “1. Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật;

b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.” Như vậy, trong các điều kiện mà Luật nhà ở 2005 quy định không có điều kiện ràng buộc là tài sản không được đảm bảo cho nghĩa vụ nào khác (không có quy định phải thực hiện thủ tục giải chấp).

Đồng thời, theo quy định tại Điều 320 BLDS 2005 và Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP quy định điều kiện vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm và được phép giao dịch (nội dung “được phép giao dịch” này đã được Nghị định 11/2012 sửa đổi “pháp luật không cấm giao dịch”). Như vậy, điều kiện về tài sản được nhận làm tài sản bảo đảm cũng không có quy định là tài sản không được đảm bảo cho nghĩa vụ nào khác (phải bắt buộc thủ tục giải chấp). Đến Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 không có quy định cụ thể việc nhận thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mà chỉ quy định “Tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được quyền thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng để vay vốn. Thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước”.

Đến khi Thông tư 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014 ra đời cụ thể quy định tại khoản 7 Điều 4 mới có quy định trước khi bán nhà ở thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp “Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ dân sự khác thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp) trước khi bán nhà ở trong

dự án đó cho tổ chức, cá nhân”. Đồng thời khoản 1 Điều 147 Luật nhà ở năm 2014 có quy định trong trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai như sau: “1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.”

Qua các quy định của pháp luật nêu trên thì tại thời điểm Công ty Đ tiến hành thế chấp phần Đế thương mại của Cao ốc Công ty T Plaza cho Ngân hàng K (năm 2011) theo quy định của pháp luật không bắt buộc chủ đầu tư (Công ty Công ty T) và Ngân hàng nhận thế chấp phải giải chấp một phần tài sản trước khi nhận tài sản thế chấp từ người mua dự án. Do đó việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K nhận thế chấp tài sản là phần Đế thương mại của cao ốc Công ty T Plaza và không thực hiện thủ tục giải chấp khỏi tài sản thế chấp của Công ty Công ty T không vi phạm quy định của pháp luật.

Đồng thời Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đã rút yêu cầu phát mãi tài sản khỏi đế thương mại Cao ốc Công ty T Plaza khỏi yêu cầu phát mãi tài sản của khoản vay Công ty Công ty T, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K chỉ yêu cầu phát mãi khỏi đế thương mại này để thanh toán cho khoản vay của Công ty Đ (là khoản vay mà khối đế thương mại này đang đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết). Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Công ty T.

Về ý kiến của ông K – đại diện pháp luật của Công ty Đ cho rằng ông không ký Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Đ quyết định việc vay vốn Ngân hàng.

Thứ nhất, về điều kiện vay và tính pháp lý của hồ sơ vay vốn của Công ty Đ tương tự các quy định pháp luật về việc tính pháp lý của hồ sơ vay của Công ty Công ty T như đã trình bày, căn cứ quy định tại điểm g khoản 2 Điều 108 Luật Doanh nghiệp 2005, điểm g khoản 2 Điều 27 Điều lệ Công ty Đ ngày 06/3/2010 cũng không quy định tỷ lệ nhỏ hơn theo quy định trên. Tại Bảng Cân đối kế toán ngày 31/12/2010 thì tổng tài sản của Công ty Đ là 81.971.374.399 đồng, số tiền Công ty Đ vay Ngân hàng là 17.731.550.000 đồng (chiếm tỷ lệ 21.6% trên tổng tài sản ngày 31/10/2010 của Công ty Đ) không vi phạm tỷ lệ về việc vay vốn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Đ. Theo các cơ sở pháp lý nêu trên thì Hội đồng quản trị Công ty Đ có đủ quyền hạn quyết định việc vay vốn Ngân hàng.

Thứ hai, theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN: “Khi có nhu cầu vay vốn, khách hàng gửi cho tổ chức tín dụng giấy đề nghị vay vốn và các tài liệu cần thiết chứng minh đủ điều kiện vay vốn như quy định tại Điều 7 Quy chế này. Khách hàng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu gửi cho tổ chức tín dụng.”

Quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN: “Khách hàng vay có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến việc vay vốn và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, tài liệu đã cung cấp;”. Theo các quy định nêu trên thì Công ty Đ phải chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu gửi cho tổ chức tín dụng, trong vụ việc này là Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 13/4/2011, trong Biên bản này đã có đủ chữ ký của các thành viên Hội đồng quản trị là ông K – Chủ tịch Hội đồng quản trị, ông Nguyễn Văn Độ và bà Huỳnh Thị Trinh – thành viên Hội đồng quản trị theo đúng các thành viên Hội đồng quản trị trong Điều lệ của Công ty Đ ngày 06/3/2010. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các ý kiến của ông K đối với việc cho rằng không ký các Biên bản họp hội đồng quản trị của Công ty Đ.

Về yêu cầu độc lập của ông T đã đặt cọc và ký kết Hợp đồng hứa mua hứa bán khối để thương mại với Công ty Công ty T.

Khối để thương mại – dịch vụ (ký hiệu T-TM) thuộc cao ốc Công ty T Plaza số 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H đang là tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty Đ, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đã được công chứng hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm do đó căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 323 Bộ luật dân sự 2005: “Trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký” vì vậy Công ty Công ty T không có quyền chuyển nhượng tài sản này cho người khác khi chưa có sự đồng ý của bên nhận thế chấp và tranh chấp giữa các bên vẫn chưa được Tòa án giải quyết xong. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây, cho rằng trường hợp cả hai bên thế chấp mất khả năng trả nợ cho ngân hàng, vậy ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm này như thế nào, xử lý tài sản của bên nào để bảo đảm đúng quy định ? Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 116 Luật doanh nghiệp 2005; Điều 128, 137, 426 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 123, 131, 428 Bộ luật dân sự 2015, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty Công ty T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Công ty cổ phần Đ:

Công ty Đ trình bày thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng. Nay nguyên đơn yêu cầu thì bị đơn xác nhận nợ và đồng ý trả theo nguyên tắc có vay có trả. Tuy nhiên, do tình hình khó khăn của Công ty Đ nên đề nghị Ngân hàng bỏ toàn bộ các khoản lãi, tạo điều kiện cho công ty trả nợ. Đối với hợp đồng thế chấp để thương mại tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật là ông K trình bày không ký bất kỳ văn bản nào thể hiện ý chí và ủy quyền cho người có thẩm quyền khác ký hợp đồng thế chấp nên ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu theo quy định.

Đối với yêu cầu của bị đơn Công ty Công ty T đơn phương chấm dứt “Hợp đồng mua bán căn hộ” số: 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010 : Công ty thừa nhận hiện nay còn chưa thanh toán hết tiền nhưng do bị đơn không bàn giao nhà và giấy tờ pháp lý nên công ty không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn vì không có căn cứ, Công ty Đ không vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà do Công ty T không bàn giao tài sản và giấy tờ theo quy định.

- Ý kiến đại diện Phòng Công chứng R, Thành phố H:

Không đồng ý với yêu cầu hủy các hợp đồng công chứng do Phòng Công chứng R chứng nhận vì chúng tôi đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục luật định, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Ý kiến của ông T: Vắng mặt nên không có ý kiến trình bày

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1593/2022/KDTM-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với Công ty Cổ phần T về việc buộc Công ty Cổ phần T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tính đến ngày 28/7/2022 là: 95.096.515.108 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 9266/HĐTD ngày 06/8/2009, các phụ lục kèm theo và yêu cầu Công ty Cổ phần T phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh từ ngày 29/7/2022 cho đến khi tất toán khoản vay; phát mại tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại tọa lạc tại địa chỉ 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H theo Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 07/8/2009.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với Công ty cổ phần Đ về việc buộc Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tính đến ngày 28/7/2022 tổng cộng là: 21.622.428.596 đồng (trong đó Nợ gốc: 10.875.800.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 5.322.701.108 đồng; Lãi quá hạn: 5.423.927.288 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1533/HĐTD ngày 07/7/2011. Công ty cổ phần Đ phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh từ ngày 29/7/2022 theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng cho đến khi tất toán khoản vay.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc phát mại tài sản bảo đảm là khối để thương mại – dịch vụ (ký hiệu T-TM) thuộc cao ốc Công ty T Plaza số 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H theo Hợp đồng thế chấp số 1533/HĐTC ngày 07/7/2011.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty Cổ phần T. Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 9266/HĐTD ngày 06/8/2009, các phụ lục kèm theo; Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 07/8/2009 số công chứng 036248, quyền số 2 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/8/2009 tại Phòng Công chứng R, Thành phố H ký giữ Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Công ty Cổ phần T và Hợp đồng thế chấp số 1533/HĐTC ngày 07/7/2011 số công chứng 028301, quyền số 3 ngày 07/7/2011 tại Phòng Công chứng R, Thành phố H là vô hiệu.

5. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trả lại toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 131969 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03271 do

UBND quận T, Thành phố H cấp ngày 27/7/2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 20/5/2008 và các giấy tờ liên quan cho Công ty cổ phần tư vấn đầu và phát triển Công ty T. Công ty cổ phần tư vấn đầu và phát triển Công ty T trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền đã nhận là 60.000.000.000 đồng + 15.307.423.333 đồng tiền lãi trong hạn của hợp đồng theo mức lãi suất 10.2%/ năm = 75.307.423.333 đồng. Sau khi trừ đi số tiền mà Công ty Công ty T đã trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K là 75.307.423.333 đồng - 54.031.405.358 đồng, Công ty Công ty T còn phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền là 21.276.017.975 đồng (Hai mươi một tỷ hai trăm bảy sáu triệu không trăm mười bảy nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng).

6. Hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số: 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010 ký giữa Công ty Cổ phần T với Công ty cổ phần Đ. Buộc Công ty Cổ phần T trả cho Công ty cổ phần Đ 50% số tiền đã nhận là 9.141.325.000 đồng (chín tỷ một trăm bốn mươi một nghìn ba trăm hai mươi lăm nghìn). Buộc Công ty cổ phần Đ và những người liên quan bàn giao khối đế thương mại bao gồm tầng 1 + lửng + tầng 2 của Tòa nhà chung cư Công ty T Plaza, tại 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H, tổng diện tích là 1.895 m² cho Công ty Cổ phần T.

7. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc không yêu cầu lãi phạt đối với Công ty Cổ phần T và Công ty cổ phần Đ. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc yêu cầu phát mãi để thương mại đối với chung cư Công ty T Plaza và yêu cầu phát mãi 14 căn hộ kí hiệu D10, C07, E09, E08, B7, C10, H14, B10, D12, G03, E12, H07, A04, E04 chung cư Công ty T Plaza số 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H do nguyên đơn đã rút yêu cầu. Quyền khởi kiện lại đối với các yêu cầu này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đề nghị Công ty Cổ phần T tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua, hứa bán số 011/HĐGD ngày 13/12/2018 khối đế thương mại chung cư Công ty T Plaza tại: 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H. Quyền khởi kiện lại đối với các yêu cầu này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tất cả thi hành cùng một lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/8/2022, Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B liên quan đến các yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K buộc công ty Công ty

T và Công ty Đ thanh toán nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp cho khoản vay của công ty Công ty T và Công ty Đ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K.

Ngày 30/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K xác định không kháng cáo đối với phần Quyết định của bản án sơ thẩm về Hợp đồng tín dụng số 1533/HĐTD ngày 07/7/2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty cổ phần Đ, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo còn lại. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm.

Bị đơn là công ty Công ty T giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Đ. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Đ đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với kháng cáo của Công ty Đ, thấy rằng Công ty Đ đã được triệu tập hợp lệ 3 lần nhưng vẫn vắng mặt là đã từ bỏ quyền kháng cáo. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 289, điểm c khoản 1 Điều 217 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ.

Công ty Công ty T phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T vô hiệu, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Đ vô hiệu, tuy nhiên qua kiểm tra các tài liệu do Tòa án thu thập, các Biên bản hòa giải, các bản tự khai không thể hiện Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án có giải thích cho các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu để yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả phát sinh khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đã rút yêu cầu đối với Công ty Công ty T yêu cầu phát mãi khối để thương mại 14 căn hộ (kí hiệu D1, C07, E09, E08, B7, C10, H14, B10, D12, G03, E12, H07, A04, E04) Còn 106 căn hộ đã được bàn giao và được cư dân đưa vào sử dụng vẫn còn là tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 106 khách hàng này vào tham gia tố tụng theo yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà các vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án kinh doanh thương mại số 1593/2022/KDTM-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Trong các ngày 17/6/2022, 18 và 28/7/2022, ngày 05, 10 và 17 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân quận B đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 1593/2022/KDTM-ST. Ngày 22/8/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K có đơn kháng cáo và ngày 30/8/2022, Công ty Đ có đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Đ là còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – Ngân hàng TMPC Ngân hàng K khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là Công ty Cổ phần T có trụ sở tại quận B, Thành phố H. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân quận B có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B nên Tòa án nhân dân Thành phố H có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Đ có đơn kháng cáo, đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty Đ.

Xét kháng cáo của Nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K, nguyên đơn xác định trong đơn kháng cáo là kháng cáo toàn bộ bản án nhưng chỉ đối với phần phán quyết liên quan đến các yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K buộc công ty Công ty T và Công ty Đ thanh toán nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp cho khoản vay; Bản án sơ thẩm không chỉ quyết định đối với phần yêu cầu này

của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K mà còn quyết định các nội dung khác như đã liệt kê nêu trên. Do đó, nguyên đơn chỉ kháng cáo một phần của Bản án sơ thẩm liên quan đến các nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

(3.1) Xét yêu cầu kháng cáo đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và công ty Công ty T:

Công ty Công ty T cho rằng chủ thể tham gia ký kết hợp đồng không có thẩm quyền, Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ quy định tại điểm g khoản 2 Điều 108 Luật Doanh nghiệp 2005 có quy định về quyền hạn của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần như sau: “Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty, trừ hợp đồng và giao dịch quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 120 của Luật này”. Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 27 Điều lệ Công ty Công ty T ngày 12/9/2006 cũng không quy định tỷ lệ nhỏ hơn theo quy định trên. Tại Bảng Cân đối kế toán ngày 31/12/2008 thì tổng tài sản của Công ty Công ty T là 85.797.709.131 đồng, số tiền Công ty Công ty T vay Ngân hàng là 60.000.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 69.9% trên tổng tài sản ngày 31/12/2008 của Công ty Công ty T) không vi phạm tỷ lệ về việc vay vốn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Công ty T. Như vậy, Hội đồng quản trị Công ty Công ty T có đủ quyền hạn quyết định việc vay vốn Ngân hàng.

Về lãi suất cho vay quy định tại điều 11 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001: “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.”

Tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 có quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.” Tại điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016: “Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của khách hàng, trừ trường hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định về lãi suất cho vay tối đa tại khoản 2 Điều này”. Do mục đích vay vốn của Công ty Công ty T không thuộc các lĩnh vực quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN nên không phải chịu sự điều chỉnh về mức lãi suất tối đa do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành.

Do đó, lãi suất thỏa thuận giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Công ty T là phù hợp với các quy định pháp luật được viện dẫn nêu trên. Việc Công ty Công ty T cho rằng Biên bản họp Hội đồng quản trị có giới hạn về mặt lãi suất khi Công ty Công ty T ký kết Hợp đồng tín dụng của Ngân

hàng là vấn đề nội bộ của Công ty Công ty T. Ông C (là đại diện pháp luật của Công ty Công ty T và được ủy quyền theo nội dung Biên bản họp HĐQT ngày 14/07/2009) đã ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng đồng ý tất cả các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng, có cả điều khoản về lãi suất. Trường hợp Công ty Công ty T cho rằng ông C ký kết hợp đồng với mức lãi suất vượt quá cho phép của Hội đồng quản trị Công ty Công ty T và gây thiệt hại cho công ty thì ông Chinh và công ty Công ty T có quyền tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại độc lập với vụ án này.

Ngoài ra sau khi Công ty Công ty T được Ngân hàng giải ngân tiền vay đã thực hiện theo phương án vay vốn là xây dựng cao ốc Công ty T Plaza cao 18 tầng bao gồm 120 căn hộ và để thương mại, đồng thời cũng đã thanh toán 1 phần tiền gốc và lãi cho Ngân hàng do đó Công ty Công ty T đã thừa nhận việc vay vốn và đồng ý trả nợ cho thực hiện nghĩa vụ đối với phần giao dịch vượt quá phạm vi đại diện nếu có theo quy định tại Điều 143 Bộ luật Dân sự năm 2015, không có căn cứ để xác định hợp đồng tín dụng số 9266/HĐTD ngày 06/8/2009 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và công ty CP tư vấn đầu tư và phát triển Công ty T vô hiệu. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng tín dụng số 9266 do vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý buộc các bên hoàn trả, căn trừ tiền lãi đã nhận vào số tiền nợ gốc là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đối với Hợp đồng tín dụng số 9266/HĐTD ngày 06/8/2009; buộc công ty Công ty T thanh toán cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 22/7/2022 cụ thể:

- Nợ gốc: 33.710.360.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 5.459.065.409 đồng;
- Lãi quá hạn: 55.927.089.699 đồng;
- Tổng cộng: 95.096.515.108 đồng

Các bên còn phải tiếp tục thanh toán lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng từ ngày 23/7/2022 đến ngày thực tế thanh toán xong khoản nợ.

(3.2) Ghi nhận Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K rút phần kháng cáo đối với phần Quyết định của bản án sơ thẩm về Hợp đồng tín dụng số 1533/HĐTD ngày 07/7/2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty cổ phần Đ.

(3.3) Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K đối với hai hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và công ty Công ty T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K với Công ty Đ:

Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 06/8/2009 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và công ty Công ty T thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại vị trí dự án số 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K tiếp tục ký hợp đồng thế chấp số 1533/HĐTC ngày 07/7/2011 với Công ty Đ cùng có đối

tượng là một phần tài sản thế chấp mà cụ thể là khối đế thương mại của tòa nhà. Đồng thời, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K còn nhận thế chấp đối với các căn hộ riêng lẻ được công ty Công ty T bán lại trong dự án nêu trên. Vì vậy, hợp đồng thế chấp số 9266 và 1533 đã vi phạm các quy định tại Điều 147, Điều 181, 182, 183 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 4 Thông tư 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014. Vì vậy, căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 06/8/2009 và Hợp đồng thế chấp số 1533/HĐTC ngày 07/7/2011 vô hiệu là có căn cứ. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với nội dung này.

[4] Về án phí:

Do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nghĩa vụ án phí của các đương sự tương ứng với nội dung sửa án sơ thẩm.

Cụ thể, bị đơn – công ty Công ty T phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 95.096.515.108 đồng. Án phí công ty Công ty T phải chịu là 203.096.515 (hai trăm lẻ ba triệu không trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm mười lăm) đồng.

Nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không có giá ngạch của bị đơn được chấp nhận về việc tuyên bố giao dịch vô hiệu. Án phí Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K phải chịu là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Công ty Đ kháng cáo nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Đ đã đóng sung vào ngân sách nhà nước.

Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã phân tích nên không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 273, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Điều 123, Điều 143 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Điểm g khoản 2 Điều 108 Luật Doanh nghiệp 2005;
- Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017;
- Điều 147, Điều 181, 182, 183 Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 4 Thông tư 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014;
- Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Điều 11 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng Nhà nước;
- 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 và danh mục kèm theo.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Đ đối với Bản án sơ thẩm số 1593/2022/KDTM-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B.

Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với phần Quyết định của bản án sơ thẩm về Hợp đồng tín dụng số 1533/HĐTD ngày 07/7/2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty cổ phần Đ.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1593/2022/KDTM-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân quận B:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 9266/HĐTD ngày 06/8/2009 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Công ty Cổ phần T; buộc Công ty Công ty T thanh toán cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 22/7/2022 cụ thể:

- Nợ gốc: 33.710.360.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 5.459.065.409 đồng;
- Lãi quá hạn: 55.927.089.699 đồng;
- Tổng cộng: 95.096.515.108 (chín mươi lăm tỷ không trăm chín mươi sáu triệu năm trăm mười lăm nghìn một trăm lẻ tám) đồng.

Các bên còn phải tiếp tục thanh toán lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng từ ngày 23/7/2022 đến ngày thực tế thanh toán xong khoản nợ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với Công ty cổ phần Đ về việc buộc Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tính đến ngày 28/7/2022 tổng cộng là: 21.622.428.596 đồng (trong đó Nợ gốc: 10.875.800.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 5.322.701.108 đồng; Lãi quá hạn: 5.423.927.288 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1533/HĐTD ngày 07/7/2011. Công ty cổ phần Đ phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh từ ngày 29/7/2022 theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng cho đến khi tất toán khoản vay.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc phát mại tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại tọa lạc tại địa chỉ 30 Đường T,

phường H, quận T, Thành phố H theo Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 07/8/2009.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc phát mãi tài sản bảo đảm là khối đế thương mại – dịch vụ (ký hiệu T-TM) thuộc cao ốc Công ty T Plaza số 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H theo Hợp đồng thế chấp số 1533/HĐTC ngày 07/7/2011.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần T về việc Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 9266/HĐTD ngày 06/8/2009, các phụ lục kèm theo ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và Công ty Cổ phần T là vô hiệu.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần T về việc Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 9266/HĐTC ngày 06/8/2009 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và công ty Công ty T và Hợp đồng thế chấp số 1533/HĐTC ngày 07/7/2011 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K và Công ty Đ là vô hiệu. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trả lại toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 131969 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H03271 do UBND quận T, Thành phố H cấp ngày 27/7/2005, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 20/5/2008 và các giấy tờ liên quan cho Công ty cổ phần tư vấn đầu và phát triển Công ty T.

7. Hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số: 019/HĐCC-TĐ ngày 28/5/2010 ký giữa Công ty Cổ phần T với Công ty cổ phần Đ. Buộc Công ty Cổ phần T trả cho Công ty cổ phần Đ 50% số tiền đã nhận là 9.141.325.000 đồng (chín tỷ một trăm bốn mươi một nghìn ba trăm hai mươi lăm nghìn). Buộc Công ty cổ phần Đ và những người liên quan bàn giao khối đế thương mại bao gồm tầng 1 + lửng + tầng 2 của Tòa nhà chung cư Công ty T Plaza, tại 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H, tổng diện tích là 1.895 m² cho Công ty Cổ phần T.

8. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc không yêu cầu lãi phạt đối với Công ty Cổ phần T và Công ty cổ phần Đ. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc yêu cầu phát mãi đế thương mại đối với chung cư Công ty T Plaza và yêu cầu phát mãi 14 căn hộ kí hiệu D10, C07, E09, E08, B7, C10, H14, B10, D12, G03, E12, H07, A04, E04 chung cư Công ty T Plaza số 30 Đường T, phường H, quận T, THÀNH PHỐ H do nguyên đơn đã rút yêu cầu.

9. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đề nghị Công ty Cổ phần T tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua, hứa bán số 011/HĐGD ngày 13/12/2018 khối đế thương mại chung cư Công ty T Plaza tại: 30 Đường T, phường H, quận T, Thành phố H.

Tất cả thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật;

nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Án phí sơ thẩm nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu là 3.000.000 (Ba triệu) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 74.134.982 (bảy mươi bốn triệu một trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001151 ngày 15/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K 71.134.982 (bảy mươi một triệu một trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng.

Án phí Công ty Cổ phần T phải chịu là 203.096.515 (hai trăm lẻ ba triệu không trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm mười lăm) đồng và 117.141.325 (một trăm mười bảy triệu một trăm bốn mươi một nghìn ba trăm hai mươi lăm) đồng. Tổng cộng, công ty Công ty T phải chịu án phí sơ thẩm là 320.237.840 (ba trăm hai mươi triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017652 ngày 12/02/2020 và 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005741 ngày 07/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Công ty Công ty T phải nộp thêm là 314.237.840 (ba trăm mười bốn triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi) đồng.

Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí là 129.622.429 (một trăm hai mươi chín triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi chín) đồng.

Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 71.500.000 (bảy mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0088804 ngày 23/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

11. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngân hàng K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0013309 ngày 29/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Sung vào ngân sách Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Đ đã đóng là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0013409 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại Thành phố H;
- VKSND Thành phố H;
- TAND quận B;
- Cục THADS Thành phố H;
- Chi cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

Phùng Thị Như Mai

