TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **703**/2019/KDTM-PT
Ngày: 9-8-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lưu Thị Đoan Trang

2/ Bà Phùng Thị Như Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H: Bà Nguyễn Thị M Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 26 tháng 7 và ngày 09 tháng 8 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/KDTMPT ngày 18/01/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp".

Do Bản án sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố H bị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Hiền Hvà bà Nguyễn Thị M kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3073/2019/QĐXX-PT ngày 05/7/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5281/2019/QĐ-PT ngày 26/7/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở: 02 đường H, Quận S, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Quang S

Địa chỉ: 112 đường T, Phường A, Quận B, Thành phố H (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 441/NHNo3-TH ngày 16/4/2019)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B.

Trụ sở: 1326 đường C, phường A, Quận X, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Duy M, sinh năm 1975

Địa chỉ: 122 Nguyễn T, phường B, Quận S, Thành phố H (vắng mặt).

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

3.1. Ông Tăng Hiền H, bà Nguyễn Thị M

Cùng địa chỉ: 669/8A đường A, Khu phố 14, phường B, Quận S, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà M: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 736/106 đường T, Phường S, quận G, Thành phố H (có mặt).

3.2. Công ty TNHH Một thành viên C

Trụ sở: 356/6/2 đường Đ, Phường S, Quận T, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thanh S, sinh năm 1983

Địa chỉ: 22/8 đường N, phường B, thành phố B, tỉnh Đ (vắng mặt).

3.3. Bà Hà T (vắng mặt)

3.4. Ông Tăng Thế H (vắng mặt)

3.5. Bà Tăng Mỹ L (vắng mặt)

3.6. Bà Tăng Mỹ Ho (vắng mặt)

3.7. Ông Tăng Khánh Q (vắng mặt)

3.8. Ông Tăng Trần Kh (vắng mặt)

3.9. Ông Tăng Hiến Ph (vắng mặt)

3.10. Ông Tăng Thế H (vắng mặt)

3.11. Ông Lý Tuyết D (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 669/8A An Dương V, phường Bình Trị Đ, Quận ST, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/6/2009, Ngân hàng A - Chi nhánh 3 và Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B (Tên cũ: Công ty TNHH MTV Con Linh DTM), (sau đây gọi tắt là Công ty VL) ký hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447 ngày 19 tháng 06 năm 2009, hạn mức tín dụng tiền vay là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Đến ngày 02/06/2010 đã ký tiếp phụ lục hợp đồng kèm theo đồng ý nâng hạn mức lên 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng), mục đích vay vốn là: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn của hạn mức tín dụng là: 12 tháng, ngày trả nợ vay gần nhất: 01/06/2018, số tiền nhận nợ lần cuối cùng ngày 30/06/2010 là 8.500.000.000 đồng, dư nợ gốc: 13.050.000.000 đồng, đã trả lãi đến ngày 02/7/2010, tổng số lãi đã trả

81.666.667 đồng, quá hạn từ 25/12/2010. Nhằm đảm bảo cho khoản nợ vay trên, Công ty có dùng các tài sản sau đây để thế chấp:

1. Nhà và đất tại số 669/8/4 A, Khu phố S, phường B, quận X, Thành phố H, thửa đất số 28, tờ bản đồ 121-TL2005, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00869/2007 do Ủy ban nhân dân Quận STcấp ngày 28/11/2007, Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000052 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN ngày 08/02/2010, số công chứng 00394 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010. Chi tiết khoản vay: 8.072.347.222 đồng, dư nợ: 2.950.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.481.819.444 đồng, lãi quá hạn: 1.640.527.778 đồng, tạm tính đến 20/11/2018.

2. Nhà đất tại số 669/8A, A, Khu phố S, phường B, quận X, Thành phố H, (địa chỉ cũ: D6/7 Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H), thửa đất 550, tờ bản đồ số 08), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1809/98, do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 16/01/1998, cập nhật sang tên cho ông Tăng Hiền H ngày 01/4/1998, Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000051 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN ngày 09/02/2010, số công chứng 00426 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/02/2010, chi tiết khoản vay: 7.661.888.889 đồng, dư nợ: 2.800.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.304.777.778 đồng, lãi quá hạn: 1.557.111.111 đồng, tạm tính đến 20/11/2018.

3. 01 xe oto 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy WLAT-1139230, và 01 xe tài hiệu Vinaxuki, biển số 54Z-6467, số khung H060915, số máy, H01415869, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000028 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 2.331.403.333 đồng, dư nợ: 852.000.000 đồng, lãi trong hạn: 1.005.596.667 đồng, lãi quá hạn: 473.806.667 đồng, tạm tính đến 20/11/2018.

4. 03 xe Huyndai trộn bê tông Biển số 57M-0473, 57M-0506, 57M-0481, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000030 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 10.526.888.056 đồng, dư nợ: 3.847.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.540.528.611 đồng, lãi quá hạn: 2.139.359.444 đồng, tạm tính đến 20/11/2018.

Các tài sản đảm bảo đã giải chấp, ngân hàng không yêu cầu xử lý đối với các tài sản này gồm:

1. Tài sản thế chấp thứ 1: Thửa đất số: 767, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ thửa đất: Phường T, Quận T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 02241 QSDĐ/TT ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân Quận T, Thửa đất số: 799-800-920-922-959-960 tờ bản đồ số: 01, địa chỉ thửa đất: Phường Trường T, Quận T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 01898 QSDĐ/TT ngày 09/01/2002 của Ủy ban nhân dân Quận T.

Tổng giá trị tài sản: 20.852.050.000 đồng, phạm vi bảo đảm: 15.500.000.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-200900373 được

công chứng tại Văn phòng Công chứng số 2 ngày 19/06/2009, số công chứng 023666 Quyển số 06 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/06/2009. Chi tiết khoản vay: 20.000.000.000 đồng, trong đó dư nợ: 15.500.000.000 đồng, lãi: 4.500.000.000 đồng.

2. Tài sản thế chấp thứ 2: Nhà và Đất tại địa chỉ: 36/3 Đường số 20, Khu phố 3, phường T, Quận S, Thành phố H, chi tiết như sau, thửa đất số: 122, tờ bản đồ số: 06 (Sơ đồ nền), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1998/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 03/11/2003.

Tổng giá trị tài sản: 1.936.968.000 đồng. Phạm vi bảo đảm: 1.450.000.000 đồng, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000053 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN ngày 08/02/2010, số công chứng 00404, Quyển số 06 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010. Chi tiết khoản vay: 2.000.000.000 đồng, Dư nợ: 1.450.000.000 đồng, lãi: 550.000.000 đồng.

Đối với tài sản là thửa đất số 135, 136, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã T, huyện B, Thành phố H, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000054 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN ngày 08/02/2010, số công chứng 00397 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010. Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, Ngân hàng đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị tòa án đình chỉ xem xét đối với tài sản thế chấp này.

Thực hiện nghĩa vụ của mình tại Hợp đồng tín dụng nói trên, đến ngày 20/11/2018 Công ty TNHH MTV xây dựng và phát triển nhà Bvẫn chưa trả gốc, lãi theo quy định hợp đồng. Sau khi trừ các tài sản đã giải chấp và tài sản rút yêu cầu khởi kiện, hiện nay dư nợ gốc tại Hợp đồng tín dụng là 9.250.000.000 đồng và đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 03/07/2010, chi tiết như sau: nợ gốc: 9.250.000.000 đồng, lãi trong hạn: 10.327.625.000 đồng, lãi quá hạn: 4.849.055.556 đồng, tổng gốc và lãi: 24.426.680.556 đồng.

Ngân hàng A khởi kiện đề nghị Tòa án Nhân dân Quận S xem xét và giải quyết buộc Công ty TNHH MTV xây dựng và phát triển nhà Bphải thanh toán khoản nợ vay tại Ngân hàng A - Chi nhánh 3, bao gồm nợ gốc và lãi, phí cho Hợp đồng tín dụng nói trên. Nếu bị đơn là Công ty TNHH MTV xây dựng và phát triển nhà Bkhông thanh toán được, yêu cầu xử lý các tài sản tại các hợp đồng thế chấp nêu trên thu hồi nợ theo luật định.

Phía bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để tham gia tố tụng vụ án nhưng vắng mặt tại phiên tòa hôm nay. Tuy nhiên qúa trình giải quyết vụ án, qua các bản khai, công ty thừa nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, thời điểm quá hạn hợp đồng và thừa nhận khoản vay, thông qua các giấy nhận nợ.

Bản án sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố H đã tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A: Buộc Công ty TNHH MTV xây dựng và phát triển nhà B phải thanh toán khoản nợ cho ngân hàng gồm: Nợ gốc: 9.250.000.000 đồng, lãi trong hạn: 10.327.625.000 đồng, lãi quá hạn: 4.849.055.556 đồng, tổng gốc và lãi: 24.426.680.556 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018.

Kể từ ngày 21/11/2018 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447 ngày 19 tháng 06 năm 2009 và phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2010.

Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nếu Công ty TNHH MTV xây dựng và phát triển nhà B không thanh toán được khoản nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ trong phạm vi bảo đảm đối với khoản tiền vay, tiền lãi được tiếp tục tính theo Hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447 ngày 19 tháng 06 năm 2009, và phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2010 đến thời điểm trả nợ, gồm:

1. Nhà và đất tại số 669/8/4 A, Khu phố 14, phường B, quận X, Thành phố H, thửa đất số 28, tờ bản đồ 121-TL2005, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00869/2007 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 28/11/2007, Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000052 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN ngày 08/02/2010, số công chứng 00394 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010. Chi tiết khoản vay: 8.072.347.222 đồng, dư nợ: 2.950.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.481.819.444 đồng, lãi quá hạn: 1.640.527.778 đồng, tạm tính đến 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.950.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.

2. Nhà đất tại số 669/8A, Khu phố 14, phường B, quận X, Thành phố H, (địa chỉ cũ: D6/7 Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H), thửa đất 550, tờ bản đồ số 08), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1809/98, do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 16/01/1998, cập nhật sang tên cho ông Tăng Hiền H ngày 01/4/1998, Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000051 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN ngày 09/02/2010, số công chứng 00426 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/02/2010, chi tiết khoản vay: 7.661.888.889 đồng, dư nợ: 2.800.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.304.777.778 đồng, lãi quá hạn: 1.557.111.111 đồng, tạm tính đến 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.800.000.000đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.

3. 01 xe oto 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy WLAT-1139230, và 01 xe tài hiệu Vinaxuki, biển số 54Z-6467, số khung H060915, số máy, H01415869, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000028 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 2.331.403.333 đồng, dư nợ: 852.000.000 đồng, lãi trong hạn:

1.005.596.667 đồng, lãi quá hạn: 473.806.667 đồng, tạm tính đến 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 680.000.000đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.

4. 03 xe Huyndai trộn bê tông Biển số 57M-0473, 57M-0506, 57M-0481, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000030 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 10.526.888.056 đồng, dư nợ: 3.847.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.540.528.611 đồng, lãi quá hạn: 2.139.359.444 đồng, tạm tính đến 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.820.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.

Trong trường hợp số tiền phát mại thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì Công ty TNHH MTV xây dựng và phát triển nhà Bphải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Sau khi Công ty TNHH MTV xây dựng và phát triển nhà Bthanh toán hết số tiền còn nợ tương ứng với mỗi tài sản thế chấp, Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp trên cho chủ sở hữu theo các hợp đồng thế chấp đã ký.

II. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký, do nguyên đơn rút yêu cầu, gồm:

1- Tài sản thế chấp là: thửa đất số: 767, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ thửa đất: Phường T, Quận T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 02241 QSDĐ/TT ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân Quận T, Thửa đất số: 799-800-920-922-959-960 tờ bản đồ số: 01, địa chỉ thửa đất: Phường T, Quận T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 01898 QSDĐ/TT ngày 09/01/2002 của Ủy ban nhân dân Quận T, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-200900373 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 2 ngày 19/06/2009, số công chứng 023666 Quyển số 06 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/06/2009.

2- Tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ: 36/3 Đường số 20, Khu phố 3, phường T, Quận S, Thành phố H, chi tiết như sau, thửa đất số: 122, tờ bản đồ số: 06 (Sơ đồ nền), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1998/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 03/11/2003.

3- Tài sản là thửa đất số 135, 136, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã A, huyện B, Thành phố H, theo hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000054 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN ngày 08/02/2010, số công chứng 00397 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010.

Các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu có tranh chấp.

III. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tăng Hiền H, bà Nguyễn Thị M, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba theo hợp đồng số 1602-LAV-2010-00051, và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LCP-2010-00052 ngày 08/02/2010, trả lại

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00869/2007 do Ủy ban nhân dân Quận ST cấp ngày 28/11/2007, và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1809/98, do Ủy ban nhân dân Quận STcấp ngày 16/01/1998.

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

Ngày 05/12/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận S.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Hiền Hvà bà Nguyễn Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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 tống 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: Tại phiên tòa hôm nay, 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 hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, yêu cầu độc lập của ông Tăng Hiền Hvà bà Nguyễn Thị M.

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 tranh luận của các đương sự; nghe 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 dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Bị đơn là Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Công ty TNHH Một thành viên C và các ông bà Hà Tr, Tăng Thế H, Tăng Mỹ L, Tăng Mỹ H, Tăng Khánh Q, Tăng Trần Kh, Tăng Hiến Ph, Tăng Thế H, Lý Tuyết D đã được tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, do đó căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M chỉ kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận yêu

cầu độc lập của mình, tuyên hủy 02 Hợp đồng thế chấp tài sản số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LCP-2010-00052 lập ngày 08/02/2010 tại Văn phòng Công chứng HN, Thành phố H giữa ông Võ Thanh S và Chi nhánh Ngân hàng A – chi nhánh 3, còn các phần khác không kháng cáo. Do đó trong phạm vi xét xử phúc thẩm, hội đồng xét xử chỉ xem xét 02 hợp đồng thế chấp nêu trên, các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị nên phát sinh hiệu lực.

[2.1.] Xét thấy, phía đại diện ông Tăng Hiền Há, bà Nguyễn Thị M trình bày: Do ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M có nhu cầu vay tiền Ngân hàng để làm ăn (nhưng do còn có nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay) qua người quen thì ông H bà M có biết ông Võ Thanh S. Ông S nói nếu ủy quyền cho ông S thế chấp nhà và đất thì ông S vay tiền Ngân hàng đưa cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M. Do tin tưởng ông S nên ông H và bà M có thỏa thuận bằng miệng với ông S là: Ông H và bà M ủy quyền cho ông S thế chấp 02 (hai) căn nhà và đất tọa lạc tại Quận BT để ông S vay tiền Ngân hàng đưa cho ông H và bà M. Vào ngày 03/02/2010 tại Phòng công chứng số 01, Thành phố H, ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M có lập Hợp đồng ủy quyền số 002901, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số 002941, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung của 2 hợp đồng ủy quyền này là ông S được thay mặt và nhân danh ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng, xây dựng, hoàn công, cho thuê, thế chấp, thế chấp tài sản của bên thứ ba (kể cả ký hợp đồng tín dụng), bán, tặng cho và hủy hợp đồng bán hoặc tặng cho đối với quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 669/8/4 A, Khu phố 4, phường B, Quận B, quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số D6/7 ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H căn cứ theo quy định của pháp luật. Nhưng thực tế ông S không thế chấp các tài sản trên để vay tiền về đưa cho ông H, bà M mà ông S lại đem tài sản trên thế chấp cho Công ty VL vay. Cụ thể là ngày 08/02/2010 ông S đã đem thế chấp cho bên thứ ba vay thông qua Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LCP-2010-00052 lập ngày 08/02/2010 tại Văn phòng Công chứng HN Thành phố H giữa ông Võ Thanh S và Chi nhánh Ngân hàng A. Theo ông H, bà M việc ông S thế chấp tài sản cho Công ty VL là vượt quá phạm vi ủy quyền.

[2.2.] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án cũng đã thu thập chứng cứ tại Sở Tư Pháp Thành phố H về việc với nội dung ủy quyền nói trên thì có được xem là thế chấp cho bên thứ ba hay không. Theo Công văn trả lời số 3022/STP-BTTP của Sở Tư Pháp Thành phố H ngày 28/5/2019 thì căn cứ vào các hợp đồng ủy quyền nêu trên - ông S được thay mặt ông H và bà M ủy quyền thực hiện **thế chấp** đối với quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Trong Công văn nói trên không đề cập nội dung ông S thay mặt ông H, bà M ủy quyền thực hiện **thế chấp tài sản đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba vay.**

[2.3.] Sở Tư Pháp Thành phố H cũng đề nghị Tòa án làm rõ ý chí của các bên khi ủy quyền. Tại cấp phúc thẩm, đại diện ông H, bà M đề nghị Tòa án cho tiến hành đối chất làm rõ giữa ông S, bà M, ông H về việc ủy quyền này. Tuy

nhiên, Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho ông S rất nhiều lần nhưng ông S vắng mặt. Phía đại diện ông H bà M cũng khẳng định rõ ý muốn của ông H, bà M khi giao kết hợp đồng ủy quyền là ông S chỉ được đại diện ông H, bà M thế chấp 02 tài sản của mình để đưa tiền cho mình, mà không phải thế chấp tài sản của ông H bà M để đảm bảo khoản vay của Công ty VL. Việc làm của ông S trái với ý chí của ông H và bà M.

[2.4.] Điều 342 Bộ luật dân sự 2005 quy định : "*Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp."* Điều 361 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *"Bảo lãnh là việc người thứ ba (say đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (sau đây gọi là bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (sau đây gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình."*. Còn cụm từ " *thế chấp tài sản của bên thứ ba*" trong văn bản ủy quyền nói trên là vô nghĩa bởi trong giao dịch ủy quyền giữa ông H, bà M và ông S không hề có bên thứ ba. Do đó, trong trường hợp này, ông S chỉ được ủy quyền thế chấp tài sản chứ không được ủy quyền việc đem tài sản bảo lãnh cho bên thứ ba vay, việc ông S không có quyền thế chấp tài sản của ông H, bà M đảm bảo nghĩa vụ cho người thứ ba vay (Công ty VL) là đã vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm Khoản 1 Điều 584 Bộ luật dân sự 2005 quy định về nghĩa vụ của bên được ủy quyền. Như vậy, căn cứ Điều 122, 128 Bộ luật dân sự 2005 thì việc ông S đem tài sản của ông H, bà M thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho người thứ ba vay là vi phạm điều cấm của pháp luật, như vậy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LCP-2010-00052 lập ngày 08/02/2010 tại Văn phòng Công chứng HN, Thành phố H giữa ông Võ Thanh S và Chi nhánh Ngân hàng A là giao dịch dân sự vô hiệu. Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu là buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này, do ông S vắng mặt, phía ông H, bà M, Ngân hàng cũng chưa có ý kiến về vấn đề thiệt hại, do đó sẽ tách phần bồi thường thiệt hại bằng việc giải quyết vụ án dân sự khác khi có yêu cầu đương sự.

[2.5] Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tăng Hiền H, bà Nguyễn Thị M: Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LCP-2010-00052 lập ngày 08/02/2010 tại Văn phòng Công chứng HN, Thành phố H giữa ông Võ Thanh S và Chi nhánh Ngân hàng A. Chi nhánh Ngân hàng A trả lại cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1809/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 16/01/1998 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00869/2007/Bình Trị

Đông do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 28/11/2007 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu phía Chi nhánh Ngân hàng A không trả thì ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để xin cấp lại hai (02) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nêu trên.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu độc lập của ông Tăng Hiền H, bà Nguyễn Thị M, sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị này là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên sửa phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tiền tạm ứng án phí 73.895.375 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 08321 ngày 23/02/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B phải án phí trên số tiền 24.426.680.556 đồng phải thanh toán cho nguyên đơn, án phí phải chịu là 132.426.681 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Hiền H, bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí 56.875.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0008796 ngày 09/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa án nên ông Tăng Hiền H bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ quốc hội có hiệu lực ngày 01/01/2017 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A: Buộc Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B (Tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên Con Linh DTM) phải thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng gồm: Nợ gốc: 9.250.000.000 đồng, lãi trong hạn: 10.327.625.000 đồng, lãi quá hạn: 4.849.055.556 đồng, tổng gốc và lãi: 24.426.680.556 (hai

mươi bốn tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng), tạm tính đến ngày 20/11/2018.

Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 21/11/2018 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447 ngày 19 tháng 06 năm 2009 và phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2010.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LCP-2010-00052 lập ngày 08/02/2010 tại Văn phòng Công chứng HN, Thành phố H giữa ông Võ Thanh S và Chi nhánh Ngân hàng A là vô hiệu.

3. Chi nhánh Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1809/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 16/01/1998 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00869/2007/Bình Trị Đông do Ủy ban nhân dân Quận STcấp ngày 28/11/2007 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4. Nếu phía Chi nhánh Ngân hàng A không trả thì ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để xin cấp lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nêu trên.

5. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại của Hợp đồng thế chấp nói trên bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của đương sự.

6. Nếu Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B không thanh toán được khoản nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi gồm:

6.1. 01 xe oto 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy WLAT-1139230, và 01 xe tài hiệu Vinaxuki, biển số 54Z-6467, số khung H060915, số máy, H01415869, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000028 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 2.331.403.333 đồng, dư nợ: 852.000.000 đồng, lãi trong hạn: 1.005.596.667 đồng, lãi quá hạn: 473.806.667 đồng, tạm tính đến 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 680.000.000đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.

6.2. 03 xe Huyndai trộn bê tông Biển số 57M-0473, 57M-0506, 57M-0481, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000030 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 10.526.888.056 đồng, dư nợ: 3.847.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.540.528.611 đồng, lãi quá hạn: 2.139.359.444 đồng, tạm tính đến 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.820.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.

Trong trường hợp số tiền phát mại thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

7. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký, do nguyên đơn rút yêu cầu, gồm:

7.1. Tài sản thế chấp là: thửa đất số: 767, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ thửa đất: Phường T, Quận T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 02241 QSDĐ/TT ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân Quận T, Thửa đất số: 799-800-920-922-959-960 tờ bản đồ số: 01, địa chỉ thửa đất: Phường T, Quận T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 01898 QSDĐ/TT ngày 09/01/2002 của Ủy ban nhân dân Quận T, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-200900373 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 2 ngày 19/06/2009, số công chứng 023666 Quyển số 06 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/06/2009.

7.2. Tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ: 36/3 Đường số 20, Khu phố 3, phường T, Quận S, Thành phố H, chi tiết như sau, thửa đất số: 122, tờ bản đồ số: 06 (Sơ đồ nền), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1998/2003 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 03/11/2003.

7.3. Tài sản là thửa đất số 135, 136, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã A, huyện B, Thành phố H, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000054 được công chứng tại Văn phòng Công chứng HN, Thành phố H ngày 08/02/2010, số công chứng 00397 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010.

Các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu có tranh chấp.

8. Về án phí:

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

Nguyên đơn Ngân hàng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 73.895.375 (bảy mươi ba triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn ba trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 08321 ngày 23/02/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và phát triển nhà B phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 132.426.681 (một trăm ba mươi hai triệu bốn trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm tám mươi mốt đồng).

Hoàn lại cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.875.000 (năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0008796 ngày 09/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

8.2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Tăng Hiền Hvà bà Nguyễn Thị M mỗi người 2.000.000 (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0015848 và 0015847 ngày 13/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố H;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận S;
- TAND Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung