

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 84/2020/KDTM-PT
Ngày 30 tháng 12 năm 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 18/2019/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 4 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1774/2018/KDTM-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3936/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: Số 02 Láng H, quận Ba Đ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: E6/36 Nguyễn Hữu Tr, Khu phố N, Thị trấn Tân T, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Quốc A và bà Đào Thị Kim D theo Giấy ủy quyền lại số 525UQ/NHNoNTP.HCM-KTKS ngày 10/3/2020 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

Luật sư Dương Thanh M – Công ty Luật TNHH DT LAW thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh địa ốc Đại Đô Th (vắng mặt)

Địa chỉ: 78/H1 Cộng H, Phường B, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh S (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Ấp Bình N 1, xã Gia B, huyện Trảng B, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị H (vắng mặt).

Địa chỉ: 443 (số cũ 357) Phan Đình Ph, Phường H, Thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H: Ông Trịnh Công B theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2009 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị H: Luật sư Trần Qu thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2/ Công ty TNHH Thu Tr (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 60 Trần Hưng Đ, phường Hùng V, Thị xã Phúc Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

3/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

- **Người kháng cáo:**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn -Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam(viết tắt là Agribank) do người đại diện trình bày:

Agribankcó Chi nhánh đặt tên làChi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt NamBình Ch, sau đó Chi nhánh này đổi tên thành Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt NamNam Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/9/2007, Agribank (do Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt NamBình Ch trực tiếp giao dịch)và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Địa ốc Đại Đô Th (Viết tắt là Công ty Đại Đô Th) có ký hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD với nội dung: Agribank cho Công ty Đại Đô Thvay số tiền 50.000.000.000 đồng;Thời hạn vay 12 tháng từ ngày 07/9/2007, lãi trong hạn 1,03%/tháng, lãi quá hạn 1,545%/tháng;Mục đích vay để thanh toán phí bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm số 348DE78 ngày 30/8/2007 và chi phí thiết kế chi tiết kỹ thuật, xin phép xây dựng và tổ chức thi công dự án Khu liên hợp nhà ở cao tầng 213 Hòa B.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007 được ký kết giữa bà Phạm Thị H, Agribank và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Địa ốc Đại Đô Th, đã được chứng thực số 158, quyền số 01/2007 TP/CC-SCC/HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng thì tài sản đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên là khu đất 31.580m², thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16 tại thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng. Khu đất này bà Phạm Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 398842 ngày 24/2/2005.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Agribank đã giải ngân cho Công ty Đại Đô Th tổng số 36.587.000.000 đồng, Công ty Đại Đô Th đã trả cho Agribank tiền lãi tính đến ngày 09/12/2007 là 949.477.690đ, sau đó Công ty Đại Đô Th ngưng trả nợ đến nay, nên đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nợ cho Agribank.

Đối với ý kiến của bà Phạm Thị H cho rằng vào ngày 15/9/2007 bà H có gửi Công văn ngày 15/9/2007 của Doanh nghiệp tư nhân Hồng H với nội dung yêu cầu Agribank ngưng ngay việc chi tiền cho Công ty Đại Đô Th và yêu cầu Agribank không tính lãi phát sinh từ thời điểm Công ty Đại Đô Th chuyển tiền sai mục đích là không đúng, vì thực tế Agribank không nhận văn bản này từ bà Phạm Thị H.

Agribank yêu cầu như sau:

- Buộc Công ty Đại Đô Th phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ tạm tính đến ngày 22/11/2018 số tiền nợ gốc và lãi là 68.002.341.746 đồng, trong đó nợ gốc 36.587.000.000 đồng, lãi trong hạn 21.431.887.708 đồng, lãi quá hạn 9.983.454.038 đồng.

- Nếu Công ty Đại Đô Th không thanh toán các khoản nợ nêu trên của Agribank thì yêu cầu Tòa án tuyên án phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007 nêu trên để thanh toán nợ cho Agribank.

Bị đơn - Công ty Đại Đô Th do ông Nguyễn Thanh S đại diện theo pháp luật trình bày:

Năm 2007, ông Nguyễn Thanh S qua người quen giới thiệu anh Qu sống ở Hà Nội và anh Qu cho ông S biết có quan hệ với một tập đoàn cho vay vốn để đầu tư – trụ sở tại Anh Quốc. Ông S cùng anh Qu liên hệ với Tập đoàn và hai bên cung cấp hồ sơ liên quan đến dự án và sau đó Tập đoàn chấp thuận cho ông vay 70 triệu Euro để đầu tư vào dự án 213 đường Hòa B, quận Tân Ph, Thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn cũng yêu cầu ông S phải có một Công ty bảo hiểm chịu bán bảo hiểm cho khoản vay trên mới giải ngân cho Công ty của ông S vay. Một thời gian ông S không tìm được công ty bảo hiểm cho khoản vay trên nên Tập đoàn giới thiệu cho phía công ty ông S. Phía Công ty bảo hiểm yêu cầu Công ty Đại Đô Th đóng một khoản phí bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm cho khoản vay trên 2% của 70 triệu Euro tức 1,4 triệu Euro.

Khi ông Scó 02 hợp đồng vay và hợp đồng bảo hiểm, ông S đến Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh gặp anh Ch là giám đốc chi nhánh trình bày và gửi cho anh Ch 02 bản hợp đồng nêu trên, anh Ch trả lời là “*để nghiên cứu và xem xét có gì anh gọi điện thoại báo cho tôi biết*”.

Sau đó ông Ch cho biết nếu như đáp ứng được 02 điều kiện thì ông S sẽ được vay số tiền 1,4 triệu Euro để đóng tiền cho công ty bảo hiểm nước ngoài theo yêu cầu của ngân hàng nước ngoài đối với hợp đồng vay 70 triệu Euro.

Điều kiện 1: Khi công ty của ông S vay được 70 triệu Euro để đầu tư thì công ty của ông S phải gửi lại số tiền đó tại ngân hàng do ông Ch đang làm Giám đốc và sau khi dự án được xây dựng hoàn tất, phía công ty của ông S ưu tiên một phần diện tích tầng trệt để anh Ch mở phòng giao dịch của Ngân hàng.

Điều kiện 2: Công ty của ông S bỏ ra khoản chi phí để ngân hàng thuê Ban phòng chống rủi ro trực thuộc ngân hàng Nhà nước Việt Nam thẩm định kiểm tra tính chân thật của hai Tập đoàn cho vay và Tập đoàn bảo hiểm bên nước ngoài tại Anh Quốc.

Ông S đồng ý 02 điều kiện trên, nên ông Ch cho nhân viên làm thủ tục gửi tới Ban phòng chống rủi ro trực thuộc ngân hàng Nhà nước Việt Nam kiểm tra tính chất pháp lý của hai Tập đoàn nói trên, khoản chi phí này ông S phải bỏ ra để Agribank trả cho Ban phòng chống rủi ro trực thuộc Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

Sau một thời gian Ban phòng chống rủi ro trực thuộc Ngân hàng nhà nước Việt Nam có văn bản trả lời xác định 02 Tập đoàn nêu trên đã và đang hoạt động tại Anh Quốc nhiều năm. Căn cứ trên pháp lý văn bản kiểm tra của Ban phòng chống rủi ro trực thuộc Ngân hàng nhà nước Việt Nam, ông Ch đã chấp thuận cho công ty của ông S vay tiền để Công ty của ông S thực hiện việc đóng bảo hiểm 1,4 triệu Euro. Tuy nhiên, ông Ch yêu cầu công ty của ông S phải có tài sản thế chấp cho khoản vay.

Do có người quen giới thiệu bà Phạm Thị H ở Đà L có tài sản, khi gặp bà H ông S đã trình bày với bà H và đưa tất cả những giấy tờ ông S có được cho bà H xem. Bà H cũng nêu mong muốn với ông S rằng sau khi ông S vay được ngân hàng nước ngoài cho vay tiền thì công ty của ông S phải cho bà H vay lại một khoản tiền (không nhớ rõ bao nhiêu) cũng theo điều kiện giống như công ty của ông S vay của nước ngoài thì bà H đồng ý thế chấp phần đất tại Đà L với Agribank đảm bảo cho công ty của ông S vay số tiền 1,4 triệu Euro để đóng tiền bảo hiểm đảm bảo cho hợp đồng tín dụng vay 70 triệu Euro của ngân hàng nước ngoài. Sau đó các thủ tục vay, thế chấp, giải ngân hoàn tất, ngân hàng đã giải ngân cho công ty của ông S và công ty của ông S đã chuyển đủ số tiền 1,4 triệu Euro đến Tập đoàn bảo hiểm tại nước ngoài.

Sau khi chuyển khoản tiền này, ông S liên lạc thường xuyên tới Tập đoàn bảo hiểm và Tập đoàn cho vay một thời gian dài nhưng cũng không nhận được khoản tiền 70 triệu Euro cho vay. Sau đó mới biết đây là 02 Tập đoàn lừa đảo

không có thật nên công ty của ông S đã mất toàn bộ phần tiền chuyển đi đóng bảo hiểm là 1,4 triệu Euro.

Ông S xác định phía Agribank cũng phải có trách nhiệm đối với khoản tiền bị mất này, vì Agribank là đơn vị trực tiếp gửi văn bản đến Ban phòng chống rủi ro ngân hàng Nhà nước Việt Nam và phải có kết quả xác minh bằng văn bản của Ban phòng chống rủi ro ngân hàng Nhà nước Việt Nam nêu trên thì Agribank mới cho vay và công ty của ông S mới vay. Nếu không có văn bản này thì công ty của ông S sẽ không vay và ngân hàng Bình Chi cũng không cho ông vay, vì không đảm bảo an toàn cho khoản vay.

Ban phòng chống rủi ro Ngân hàng nhà nước Việt Nam là một cơ quan cao nhất về thẩm quyền kiểm tra và thẩm định tính trung thực đối với các hình thức kiểm tra về tài chính của các công ty trong nước và Tập đoàn nước ngoài, trong khi họ nhận các khoản tiền dịch vụ để kiểm tra phía đối tác theo yêu cầu phía Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh do ông S bỏ tiền ra nhưng thực sự Ban phòng chống rủi ro Ngân hàng nhà nước Việt Nam trả lời bằng một văn bản không đúng sự thật để ông và Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh mất đi số tiền 1,4 triệu Euro do tin vào sự kiểm tra của Ban phòng chống rủi ro ngân hàng nhà nước Việt Nam.

Ông Syêu cầu Tòa án xem xét và tạo điều kiện giúp đỡ cho các bên được giải quyết đúng với tinh thần sự việc và trách nhiệm của các bên có liên quan.

Với hoàn cảnh khó khăn hiện tại nên ông phải đi làm thuê ở xa nên không thể dự những phiên tòa. Kính mong Tòa án kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh cho phép được vắng mặt trong các phiên xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị H trình bày:

Xác nhận có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng, số chứng thực 158 vào quyển số 01/2007 TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Trong, tỉnh Lâm Đồng về việc bảo lãnh cho bị đơn vay số tiền 50.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi phát hiện bị đơn ông Nguyễn Thanh S giám đốc Công ty Đại Đô Th sử dụng tiền vay không đúng mục đích nên Doanh nghiệp tư nhân Hồng H có gửi Công văn ngày 15/9/2007 (tính đến ngày 15/9/2007 ông S đã nhận tiền từ ngân hàng là 31.787.000.000 đồng) yêu cầu Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh nội dung *“Ngưng ngay việc chi tiền cho Công ty CP ĐT XD KD Địa ốc Đại Đô Th và yêu cầu ngân hàng không tính lãi phát sinh từ thời điểm Công ty CP ĐT XD KD Địa ốc Đại Đô Th và yêu cầu ngân hàng không tính lãi phát sinh từ thời điểm Công ty CP ĐT XD KD Địa ốc Đại Đô Th chuyển tiền sai mục đích”*.

Trong trường hợp bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 thì người

liên quan (bà Phạm Thị H) đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 31.787.000.000 đồng.

Ngày 23/01/2009, Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh lại nhờ Cơ quan có thẩm quyền định giá lô đất trên 19.232.220.000 đồng. Ngày 24/7/2009, Doanh nghiệp tư nhân Hồng H do bà Phạm Thị H làm chủ xin mua tài sản thế chấp với giá như trên. Trong lúc Lê Thanh Sơn đang chấp hành án phạt tù của vụ án khác, do bà H sợ ông Schồng án nên bà H xin trả thay 36.587.000.000 đồng. Đến nay, ông Lê Thanh Sơn đã tại ngoại, khai rõ bị Ngân hàng Bình Ch lừa nên bà H chỉ xin trả tiền gốc giải ngân lần đầu là 31.787.000.000 đồng. Nếu không hòa giải được bà H đề nghị chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao khởi tố Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Thanh S về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự vì vụ án đã kéo dài hơn 11 năm.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Thu Tr trình bày:

Thừa nhận vẫn còn để các tài sản, vật tư, thiết bị máy móc (trạm trộn bê tông, đá, trạm biến áp...) trên phần đất thế chấp. Công ty TNHH Thu Tr sẽ di dời các tài sản trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Bà Đỗ Thị H trình bày:

Bà Đỗ Thị H là người trồng rau trên một phần đất tranh chấp đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1774/2018/KDTM-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào điểm m, khoản 1 Điều 29, Điều 33, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử :

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh địa ốc Đại Đô Th trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh 68.002.341.746 đồng (Sáu mươi tám tỷ không trăm lẻ hai triệu ba trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc 36.587.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ năm trăm tám mươi bảy triệu đồng), nợ lãi trong hạn 21.431.887.708 đồng (Hai mươi một tỷ

bốn trăm ba mươi một triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm lẻ tám đồng) và nợ lãi quá hạn 9.983.454.038 đồng (Chín tỷ chín trăm tám mươi ba triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn không trăm ba mươi tám đồng) và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả hết khoản nợ trên;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh địa ốc Đại Đô Th trả 20.000.000 đồng chi phí định giá của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Khi án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Địa ốc Đại Đô Th không trả tiền, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu phát mãi 31.580m² đất thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 398842 (Số vào sổ H 00076-Q 001/SCGCN QĐ số 380/QĐ-UB) do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Phạm Thị H ngày 24/02/2005 theo Hợp đồng thế chấp số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007 để thu hồi nợ. Đối với tiền phát mãi căn nhà xây dựng không phép trên đất thế chấp trả lại cho bà Phạm Thị H.

Trường hợp tài sản phát mãi sau khi trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh còn dư sẽ được trả lại cho bà Phạm Thị H.

Nếu tài sản thế chấp không đủ thanh toán khoản nợ trên thì khoản nợ còn lại buộc Công ty Đại Đô Th tiếp tục phải trả.

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật: Công ty TNHH Thu Tr phải di dời máy móc thiết bị, vật tư ra khỏi khu đất và bà Đỗ Thị H phải di dời thu hoạch cây trồng đang sản xuất khỏi diện tích đất thế chấp để đảm bảo Thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 12 năm 2018, bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trịnh Công B trình bày:

Khu đất của bà Phạm Thị H có diện tích 31.580m², thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16, thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 398842 ngày 24/2/2005 là tài sản của bà H. Vào tháng 6/2007 bà H đã gặp ông S. Sau đó ông S có nói bà H thế chấp tài sản để Công ty ông S vay tiền để mua bảo hiểm, nếu sau này vay được sẽ cho bà H vay lại một phần. Đến ngày 11/9/2007, bà H cùng Agribank và Công ty Đại Đô Th đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 398842/HĐTC thế chấp tài sản này để cho Công ty Đại Đô Th được vay của Agribank số tiền cao nhất 50 tỷ đồng và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD, ngày 07/9/2007.

Khi bà H phát hiện ông Nguyễn Thanh S sử dụng tiền vay không đúng mục đích thì Doanh nghiệp tư nhân Hồng H do bà H làm chủ đã gửi Công văn ngày 15/9/2007 yêu cầu Agribank (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh) ngưng ngay việc chi tiền cho Công ty Đại Đô Th và yêu cầu ngân hàng không tính lãi phát sinh, nhưng Agribank vẫn chuyển thêm 4.800.000.000đ cho Công ty Đại Đô Th.

Vào tháng 6/2007 bà H đã gặp ông S, sau đó ông S có nói bà H thế chấp tài sản để Công ty ông S vay tiền để mua bảo hiểm, nếu sau này vay được sẽ cho bà H vay lại một phần. Thừa nhận bà H đã được biết Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD, ngày 07/9/2007 trước khi ký hợp đồng thế chấp tài sản. Sau khi Agribank giải ngân cho Công ty Đại Đô Th thì bà H với Agribank có nhiều lần làm việc. Khi đó bà H đồng ý bảo lãnh trả toàn bộ khoản nợ vốn, lãi của Công ty Đại Đô Th theo Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 cho Agribank là vì thương ông S, do thời điểm này ông S đang bị giam giữ, nhưng sau đó ông S không còn bị giam giữ thì bà H mới thấy rằng mình bị lừa dối nên đổi ý không đồng ý trả nợ thay cho Công ty của ông S nữa.

Yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết: Buộc công ty của ông Nguyễn Thanh S phải hoàn trả Agribank số tiền 31.787.000.000 đồng và 4.800.000.000 đồng và lãi suất từ khi nhận tiền đến nay; buộc Ngân hàng Agribank (Chi nhánh Bình Ch, nay là Chi nhánh N Sài Gòn) hoàn trả cho bà Phạm Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB398842 cấp ngày 24/02/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Phạm Thị H ngày 24/02/2005 đối với diện tích đất 31.580m², tọa lạc tại thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng; Nếu vụ án có yếu tố hình sự thì đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao khởi tố Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Thanh S về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự.

Luật sư Trần Qu trình bày: Theo Hợp đồng tín dụng số 294100042 ngày 07/9/2007 thì ông Nguyễn Thanh S ký với Agribank vay 50 tỷ đồng nhưng không có thế chấp tài sản, đến ngày 11/9/2007, bà H cùng Agribank và Công ty Đại Đô Th mới ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 398842/HĐTC thế chấp 31.580m² đất để đảm bảo cho khoản vay này là ký sau khi ký hợp đồng tín dụng. Do đó, việc ký hợp đồng thế chấp tài sản này là không đúng trình tự, thủ tục. Sau khi giải ngân thì Công ty Đại Đô Th không trả được nợ nên năm 2009 Agribank khởi kiện ông S, 02 năm sau định giá tài sản thế chấp chỉ là 19.232.220.000 đồng, trong khi đó giá tài sản thế chấp được Agribank định giá khi cho vay vào năm 2007 là 72 tỷ đồng. Ngày 24/7/2009, Doanh nghiệp tư nhân Hồng H do bà Phạm Thị H làm chủ xin mua tài sản thế chấp với giá 19.232.220.000 đồng nhưng vẫn không mua được.

Bà H thế chấp khu đất này với mong muốn để cùng vay tiền của Ngân hàng nước ngoài với ông S khoảng 500 tỷ đến 700 tỷ đồng tiền Việt Nam, nhưng lại không thực hiện được. Thực chất Agribank đã chi cho Ban tư vấn ngân hàng nhà nước để kiểm tra khoản tiền mua bảo hiểm của công ty châu Âu 1,4 triệu Euro. Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên buộc Công ty Đại Đô Th phải trả lại toàn

bộ khoản lãi và gốc cho Agribank, đồng thời Agribank phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất 31.580m² đất thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/02/2005 cho bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bà H không có nghĩa vụ trả nợ thay và nghĩa vụ bảo lãnh, nghĩa vụ dùng tài sản của mình để cho Agribank phát mãi trả nợ thay cho Công ty Đại Đô Th.

Bà Nguyễn Quốc A và bà Đào Thị Kim D đại diện cho Agribank trình bày:

Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 398842 ngày 11/9/2007 ký kết giữa Ngân hàng và Công ty Đại Đô Th và bà H là phù hợp với quy định của pháp luật. Agribank đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là giải ngân cho Công ty Đại Đô Th 02 lần bằng. Do Công ty Đại Đô Th vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Agribank mới khởi kiện.

Về Công văn ngày 15/9/2007 của Doanh nghiệp tư nhân Hồng H do bà H làm chủ yêu cầu Agribank ngưng chi tiền cho Công ty Đại Đô Th là Công văn do bà H tự nộp cho Tòa án trong quá trình tố tụng, Agribank khẳng định không biết và không nhận được Công văn này.

Sau khi ký kết hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp, Agribank không chuyển trực tiếp khoản vay cho ngân hàng nước ngoài, mà chuyển tiền Việt Nam vào tài khoản của Công ty Đại Đô Th. Sau đó theo yêu cầu của Công ty Đại Đô Th nên Agribank đổi tiền Việt ra ngoại tệ (1.400.000 EUR) theo hợp đồng mua bán ngoại tệ ngày 14/9/2007 và Agribank chuyển 1.400.000 EUR này vào tài khoản của Công ty Đại Đô Th. Sau đó theo Lệnh chuyển tiền ngày 14/9/2007 của Công ty Đại Đô Th thì Agribank đã chuyển thành công 1.400.000 EUR đến ngân hàng thụ hưởng tại nước ngoài (Turkiye Garanti Bankast A, S Turkey). Việc Agribank bán ngoại tệ, chuyển ngoại tệ ra nước ngoài cho Công ty Đại Đô Th, giai đoạn này được xác định Agribank là chỉ thực hiện một dịch vụ mới theo yêu cầu của Công ty Đại Đô Th. Do đó, Công ty Đại Đô Th phải trả số nợ vốn còn lại và lãi phát sinh cho Agribank, nếu Công ty Đại Đô Th không trả được nợ thì phải phát mãi tài sản đảm bảo bán để Agribank thu hồi nợ. Đối với căn nhà trên đất thế chấp thì Agribank xác định bà H không thế chấp căn nhà này, nên khi phát mãi tài sản để thu hồi nợ, phần giá trị của căn nhà sẽ trả lại cho bà H.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Dương Thanh M trình bày:

Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 398842 ngày 11/9/2007 đã thể hiện rõ nghĩa vụ trả nợ của bên vay, nghĩa vụ của bên thế chấp. Việc thỏa thuận và ký kết giữa Ngân hàng và Công ty Đại Đô Th và bà H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại hợp đồng tín dụng đã ghi cùng các tài liệu liên quan cho thấy Ngân hàng và Công ty Đại Đô Th đã thống nhất với nhau về mục đích cho vay, sử dụng tiền vay, về số tiền vay, về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, nghĩa vụ thanh toán phí bảo hiểm và chi phí thiết kế kỹ thuật, lãi suất quá hạn, nghĩa vụ thanh toán và về biện pháp bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị H tại thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

Việc thế chấp được thực hiện công chứng, chứng thực là đúng quy định pháp luật. Bà H đã ký giấy cam kết dùng toàn bộ tài sản của mình bảo lãnh cho Công ty Đại Đô Th vay tại Ngân hàng Agribank Bình Ch với số tiền 50 tỷ đồng và cam kết thực hiện đầy đủ các thủ tục và tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Trong nhiều Biên bản làm việc, thỏa thuận đầu thế hiện bị đơn và bà H đã xác nhận về nghĩa vụ của khoản nợ cho dư nợ gốc của hai lần giải ngân và lãi phát sinh, bên thế chấp còn có cam kết thanh toán trả nợ thay cho bên vay, việc bên thế chấp chối bỏ nghĩa vụ là không phù hợp.

Theo quy định tại Nghị định số 52/2003/NĐ-CP ngày 19/5/2003 của Chính phủ quy định về chức năng, quyền hạn và cơ cấu của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam không có đơn vị nào là Ban phòng chống rủi ro và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam không có chức năng nào liên quan đến “kiểm tra về tài chính của các công ty trong nước và Tập đoàn nước ngoài”, ông S cũng không cung cấp được chứng cứ có nội dung nào liên quan đến việc có sự “kiểm tra về tài chính của các công ty trong nước và Tập đoàn nước ngoài” như ý kiến ông S nêu. Đồng thời, trong hồ sơ không có văn bản nào của Ban phòng chống rủi ro.

Về ý kiến kháng cáo của bà Phạm Thị H: Bà H không chỉ ký giấy cam kết thế chấp tài sản cho Công ty Đại Đô Th vay 50 tỷ đồng mà còn ký xác nhận tại Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty Đại Đô Th về việc vay vốn 50 tỷ đồng và thế chấp bằng tài sản của bà H. Trong các chứng cứ đều khẳng định bà H xác nhận đã đọc được Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng. Qua đó cho thấy bà H đã hoàn toàn biết về giao dịch, hiểu về khoản vay, nghĩa vụ bảo đảm nhưng tự nguyện và chấp nhận giao kết.

Về ý kiến của bà Phạm Thị H cho rằng Agribank Bình Ch chỉ sai mục đích: Hợp đồng tín dụng ghi rõ mục đích vay của Công ty Đại Đô Th là để thanh toán phí bảo hiểm theo Hợp đồng bảo hiểm và chi phí thiết kế chi tiết kỹ thuật, xin phép xây dựng và tổ chức thi công dự án “Khu liên hợp nhà ở cao tầng 213 Hòa B”. Qua các chứng từ giải ngân, cho vay khẳng định việc giải ngân, nhận nợ đúng mục đích tại Hợp đồng tín dụng.

Về Công văn của bà H yêu cầu ngưng chi tiền cho Công ty Đại Đô Th là Công văn do bà H tự nộp cho Tòa án trong quá trình tố tụng. Ngân hàng đã khẳng định không biết và không nhận được Công văn này.

Việc thế chấp của bà H bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng 50 tỷ đồng, việc giải ngân và mua bảo hiểm của Công ty Đại Đô Th đã được C03 Bộ Công an xác định thực hiện đúng trình tự, thủ tục vay vốn của ngân hàng, những tố cáo của bà H là không có cơ sở và căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Agribank -Chi nhánh Bình Ch và Công ty Đại Đô Th có ký Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 là 50 tỷ đồng. Để đảm bảo khoản vay trên bà H đã thế chấp diện tích 31.580m² thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16 tại thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007. Agribank đã giải ngân số tiền 36.587.000.000đồng cho Công ty Đại Đô Th. Tuy nhiên, Công ty Đại Đô Th đến ngày 22/11/2018 còn nợ Agribank gốc và lãi là 68.002.341.746 đồng. Ngân hàng Agribank yêu cầu Công ty Đại Đô Th trả số nợ nêu trên nếu không sẽ phát mãi tài sản thế chấp là có căn cứ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H cho rằng Ngân hàng Agribank và ông Nguyễn Thanh S chi tiền vay không đúng mục đích là không có cơ sở sở bởi lẽ theo Hợp đồng tín dụng 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 thể hiện mục đích vay của Công ty Đại Đô Th là để thanh toán phí bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm số 348DE78 ngày 30/8/2007 và Chi phí thiết kế chi tiết kỹ thuật, xin giấy phép xây dựng và tổ chức thi công dự án “Khu liên hợp nhà cao tầng 213 Hòa B”. Thực tế ông S đã chi tiền vay để thanh toán phí bảo hiểm cũng như Ngân hàng Agribank đã giải ngân số tiền 36.587.000.000đồng để Công ty thanh toán phí bảo hiểm và thực hiện dự án Khu liên hiệp nhà cao tầng là hoàn toàn đúng mục đích kinh doanh và mục đích vay ban đầu. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà H thừa nhận bà H có đọc và hiểu các hợp đồng, mặt khác mục đích của bà H là dùng tài sản của mình để bảo lãnh khoản vay của Công ty Đại Đô Th là bà có thể được vay 70 triệu Euro. Như vậy, việc bà H ký Hợp đồng thế chấp bảo lãnh vay cho công ty Đại Đô Th là hoàn toàn tự nguyện không bị ai lừa dối ép buộc. Nếu Công ty không thanh toán khoản vay nói trên Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H; Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ án phí đương sự thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã ủy quyền cho người khác tham gia phiên tòa hoặc có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 được ký kết giữa Agribank và Công ty Đại Đô Th, Agribank cho Công ty Đại Đô Th vay số tiền 50.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 12 tháng từ ngày 07/9/2007, lãi trong hạn 1,03%/tháng, lãi quá hạn 1,545%/tháng; Mục đích vay để thanh toán phí bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm số 348DE78 ngày 30/8/2007 và chi phí thiết kế

chi tiết kỹ thuật, xin phép xây dựng và tổ chức thi công dự án Khu liên hợp nhà ở cao tầng 213 Hòa B.

Bà Phạm Thị H đã dùng tài sản của mình là khu đất 31.580m², thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16, thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên. Khu đất này bà Phạm Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 398842 ngày 24/02/2005. Bà Phạm Thị H, Agribank và Công ty Đại Đô Th đã ký kết hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007, được chứng thực số 158, số 01/2007 TP/CC-SCC/HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 14/9/2007 Agribank giải ngân cho Công ty Đại Đô Th 31.787.000.000 đồng, ngày 15/9/2007 Agribank giải ngân cho Công ty Đại Đô Th 4.800.000.000 đồng, tổng cộng bằng 36.587.000.000 đồng. Công ty Đại Đô Th mới thanh toán cho Agribank tiền lãi từ khi vay đến ngày 09/12/2007 bằng 949.477.690 đồng, từ đó đến nay Công ty Đại Đô Th không thanh toán cho Agribank khoản tiền nào khác. Agribank yêu cầu Công ty Đại Đô Th trả vốn và lãi tạm tính đến ngày 22/11/2018 là 68.002.341.746 đồng, trong đó nợ vốn 36.587.000.000 đồng, lãi trong hạn 21.431.887.708 đồng, lãi quá hạn 9.983.454.038 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả hết nợ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị H:

[2.2.1] Đối với Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 được ký kết giữa Agribank với Công ty Đại Đô Th: Các bên thừa nhận tham gia ký kết hợp đồng này là tự nguyện, phía Agribank đã thực hiện nghĩa vụ giải ngân cho Công ty Đại Đô Th tổng số 36.587.000.000 đồng, Công ty Đại Đô Th còn nợ Agribank toàn bộ khoản tiền vốn vay và tiền lãi từ ngày 10/12/2007. Agribank chỉ yêu cầu Công ty Đại Đô Th trả lãi với lãi suất 5,27%/năm, quá hạn là 150% của lãi suất này là có lợi cho Công ty Đại Đô Th. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên Công ty Đại Đô Th phải trả cho Agribank tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 22/11/2018 là 68.002.341.746 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi Công ty Đại Đô Th trả hết khoản nợ này. Công ty Đại Đô Th không kháng cáo bản án. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đều xác định không có ý kiến gì đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty Đại Đô Th phải trả nợ cho Agribank theo bản án sơ thẩm.

[2.2.2] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng khu đất 31.580m², thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16, thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H, nên bà H được quyền thế chấp tài sản này, vì vậy, việc bà Phạm Thị H thế chấp tài sản này để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đại Đô Th là hợp pháp. Khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản, ý chí của các bên tham gia ký kết là Agribank, Công ty Đại Đô Th và bà Phạm Thị H là tự nguyện, vì nội dung của

hợp đồng này đã ghi rõ: quyền sử dụng khu đất 31.580m², thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16, thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007 với số nợ 50 tỷ đồng và các khoản lãi, phí phát sinh; các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của hợp đồng này. Ông B trình bày: “Vào tháng 6/2007 bà H đã gặp ông S, sau đó ông S có nói bà H thế chấp tài sản để Công ty ông S vay tiền để mua bảo hiểm, nếu sau này vay được sẽ cho bà H vay lại một phần” và thừa nhận bà H đã được biết Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD, ngày 07/9/2007 trước khi ký hợp đồng thế chấp tài sản. Hơn nữa, sau khi Agribank giải ngân, bà H đã nhiều lần làm việc trực tiếp với Agribank, các biên bản làm việc đều có nội dung bà H đồng ý bảo lãnh trả toàn bộ khoản nợ vốn, lãi cho Công ty Đại Đô Th theo Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD ngày 07/9/2007, nếu không trả được nợ thì bà H giao tài sản cho Agribank bán để trả nợ cho Agribank. Tại phiên tòa phúc thẩm ông B cũng xác định trước đây bà H đồng ý trả khoản nợ của Công ty Đại Đô Th cho Agribank là vì thương ông S do thời điểm này ông S đang bị giam giữ, nhưng sau đó ông S không còn bị giam giữ thì bà H đổi ý không đồng ý trả nợ cho Công ty của ông S. Như vậy, có căn cứ xác định khi giao dịch với Công ty Đại Đô Th và Agribank cũng như sau khi giải ngân thì ý chí của bà H không những đã biết rõ nội dung hợp đồng tín dụng, nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản, mà bà H còn biết rõ nghĩa vụ bảo lãnh, nghĩa vụ dùng tài sản của mình đảm bảo cho toàn bộ khoản tiền Công ty Đại Đô Th đã vay cũng như tiền lãi phát sinh. Không có căn cứ xác định bà H bị lừa dối trong giao dịch này, nên hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết. Do đó, bà H phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng này.

[2.2.3] Do Công ty Đại Đô Th không thanh toán nợ vay theo hợp đồng tín dụng nên việc Agribank yêu cầu Công ty Đại Đô Th trả nợ, nếu Công ty Đại Đô Th không trả được khoản nợ này thì Agribank yêu cầu phải phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Agribank; Trường hợp tài sản thế chấp bị phát mãi sau khi trả dứt nợ theo hợp đồng vay với Agribank nếu còn dư sẽ được trả lại cho bà Phạm Thị H, nếu phát mãi tài sản thế chấp không đủ trả cho Agribank thì Công ty Đại Đô Th phải trả tiếp số nợ còn lại là phù hợp quy định tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007 và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2.4] Đối với tài sản trên khu đất thế chấp đã có căn nhà xây kiên cố xây trên đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù đã có căn nhà xây dựng trên khu đất này, nhưng bà H vẫn dùng toàn bộ diện tích đất 31.580m² để thế chấp bảo lãnh cho Công ty Đại Đô Th vay tiền, điều này được đại diện theo ủy quyền của bà H thừa nhận. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định khi phát mãi tài sản để thu hồi nợ, phần giá trị của căn nhà sẽ trả lại cho bà H (vì bà H không thế chấp căn nhà này) là có căn cứ. Việc này đại diện Agribank tại phiên tòa cũng đã đồng ý.

[2.2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông B và Luật sư bào chữa cho bà Phạm Thị H cho rằng bà H không có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Đại Đô Th và đều yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty Đại Đô Th phải trả lại toàn bộ khoản

lãi và gốc cho Ngân hàng; không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp và yêu cầu Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất 31.580m² đất thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/02/2005 cho bà H. Hội đồng xét xử xét thấy phần quyết định bản án sơ thẩm đã tuyên Công ty Đại Đô Th phải trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật, Công ty Đại Đô Th không kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đều xác định không có ý kiến gì đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty Đại Đô Th phải trả nợ cho Agribank theo bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp và yêu cầu Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như đã nhận định ở phần trên là không có căn cứ chấp nhận, vì việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được xác định là đúng quy định của pháp luật và hiện nay Công ty Đại Đô Th chưa thanh toán dứt nợ cho Agribank.

Về nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp, thực tế Agribank không chuyển trực tiếp khoản vay cho ngân hàng nước ngoài ngay, mà Agribank chuyển tiền Việt Nam vào tài khoản của Công ty Đại Đô Th theo đúng hợp đồng tín dụng. Do đó, nghĩa vụ giải ngân cho khoản vay và quyền được nhận tiền vay của các bên tham gia hợp đồng đã hoàn thành tại thời điểm này. Nghĩa là đến thời điểm này Agribank đã thực hiện xong nghĩa vụ giải ngân theo hợp đồng tín dụng, vì tiền cho vay đã vào tài khoản của Công ty Đại Đô Th.

Việc sau đó theo Công ty Đại Đô Th thực hiện việc đổi từ tiền Việt thành ngoại tệ (1.400.000 EUR) theo hợp đồng mua bán ngoại tệ ngày 14/9/2007, tiếp theo Agribank chuyển 1.400.000 EUR vào tài khoản của Công ty Đại Đô Th, sau đó theo Lệnh chuyển tiền ngày 14/9/2007 của Công ty Đại Đô Th thì Agribank đã chuyển thành công 1.400.000 EUR đến ngân hàng thụ hưởng tại nước ngoài (Turkiye Garanti Bankast A, S Turkey). Từ đó có căn cứ xác định, việc Agribank bán ngoại tệ, chuyển ngoại tệ ra nước ngoài cho Công ty Đại Đô Th, giai đoạn này được xác định Agribank chỉ thực hiện nghĩa vụ mới theo yêu cầu của Công ty Đại Đô Th và đây là giao dịch khác tách rời với quyền và nghĩa vụ đòi nợ, nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bảo lãnh bằng tài sản thế chấp của bên cho vay, bên vay và bên thế chấp.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định Agribank đã thực hiện xong nghĩa vụ giải ngân cho Công ty Đại Đô Th, nhưng Công ty Đại Đô Th chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Agribank có đơn yêu cầu thi hành án, nhưng Công ty Đại Đô Th vẫn chưa trả dứt nợ cho Agribank thì cơ quan Thi hành án mới xem xét đến việc xử lý tài sản thế chấp của bà H để đảm bảo cho việc Thi hành án, khi đó bà H phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

[2.2.6] Xét việc bà Phạm Thị H (do ông B đại diện) không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì cho rằng ông Nguyễn Thanh S sử dụng tiền vay không đúng mục đích: Việc người đại diện của bà Phạm Thị H cho rằng Ngân hàng chuyển số tiền vay để thực hiện dự án “Khu liên hợp nhà ở cao tầng 213 Hòa B”

là không đúng mục đích vay là không chính xác. Bởi vì, thực tế ông Nguyễn Thanh S đại diện cho Công ty Đại Đô Th đã sử dụng tiền vay của Agribank để thanh toán phí bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm số 348DE78 ngày 30/8/2007, nhằm để được vay 70 triệu Euro của tập đoàn Arner tại Vương quốc Anh, điều này đã được C03 Bộ Công an kết luận khi xác minh. Hơn nữa, đại diện của bà H tại phiên tòa đã thừa nhận bà H có đọc và hiểu Hợp đồng tín dụng số 294100042/HĐTD, ngày 07/9/2007, trong hợp đồng đã ghi rõ mục đích vay của Công ty Đại Đô Th là để thanh toán phí bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm số 348DE78 ngày 30/8/2007 và chi phí thiết kế chi tiết kỹ thuật, xin phép xây dựng và tổ chức thi công dự án “Khu liên hợp nhà ở cao tầng 213 Hòa B”. Như vậy không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của phía bà H.

Bà H còn cho rằng khi phát hiện ông Nguyễn Thanh S sử dụng tiền vay không đúng mục đích Doanh nghiệp tư nhân Hồng H gửi Công văn ngày 15/9/2007 yêu cầu Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh ngưng ngay việc chi tiền cho Công ty Đại Đô Th và yêu cầu ngân hàng không tính lãi phát sinh từ thời điểm Công ty Đại Đô Th chuyển tiền sai mục đích, nhưng Agribank vẫn chuyển thêm 4.800.000.000đ cho Công ty Đại Đô Th. Tuy nhiên, Agribank khẳng định không nhận được công văn này, bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, như đã phân tích ở phần trên, có căn cứ xác định khi giao dịch với Công ty Đại Đô Th và Agribank cũng như sau khi giải ngân thì ý chí của bà H không những đã biết rõ nội dung hợp đồng tín dụng, nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản, mà bà H còn biết rõ nghĩa vụ bảo lãnh, nghĩa vụ dùng tài sản của mình đảm bảo cho toàn bộ khoản tiền Công ty Đại Đô Th đã vay cũng như tiền lãi phát sinh. Như vậy, việc bà H không đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ với lý do Công ty Đại Đô Th sử dụng vốn vay không đúng mục đích là không có căn cứ.

[2.2.7] Xét việc bà Phạm Thị H đề nghị chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra Viện kiểm sát nhân dân tối cao khởi tố Agribank Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Thanh S về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại công văn số 998/C03-P15 ngày 23/10/2018 Cục Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu - Bộ Công an đã trả lời: Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đã tiến hành phối hợp với Văn phòng Interpol Việt Nam, Vụ hợp tác quốc tế Viện kiểm sát nhân dân tối cao để xác định ai là người thụ hưởng 1,4 triệu Euro đến nay chưa phát hiện ông S tiếp tay, thông đồng, chiếm đoạt khoản tiền vay của Agribank chi nhánh Bình Ch. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà H. Nếu bà H có chứng cứ mới chứng minh việc các giao dịch nêu trên có dấu hiệu của hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với số tài sản bảo đảm cho khoản vay này thì bà H có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết cho bà H. Nếu bà H cho rằng các giao dịch nêu trên do lỗi của ông S hoặc Công ty Đại Đô Th thì bà H có quyền khởi kiện yêu cầu ông S hoặc Công ty Đại Đô Th để yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà H.

[2.2.8] Đối với tài sản của Công ty Thu Tr hiện đang để trên khu đất thế chấp: Do Công ty Thu Tr đã cam kết sẽ di dời máy móc thiết bị, vật tư ra khỏi

khu đất khi có đề nghị của cơ quan Thi hành án. Vì vậy, khi bản án có hiệu lực Công ty Thu Tr phải di dời toàn bộ tài sản máy móc, thiết bị, vật tư của mình ra khỏi khu đất để đảm bảo thi hành án.

[2.2.9] Đối với việc bà Đỗ Thị H đang sản xuất trồng rau trên một phần diện tích đất thế chấp: Do đất đang thế chấp để bảo đảm khoản vay của Công ty Đại Đô Th, vì vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật và có yêu cầu thi hành án thì bà Hoạt phải di dời thu hoạch cây trồng trên diện tích đất để đảm bảo cho việc thi hành án.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các chứng cứ và xét xử đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; bác kháng cáo của bà Phạm Thị H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh địa ốc Đại Đô Th phải chịu án phí 176.002.000đ;

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh) không phải chịu án phí và được nhận lại 35.371.722 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 011156 ngày 25/02/2009 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[4.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Phạm Thị H phải chịu 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H; Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1774/2018/KDTM-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh địa ốc Đại Đô Th trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh) 68.002.341.746 đồng (Sáu mươi tám tỷ không trăm lẻ hai triệu ba trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng). Trong đó:

Nợ gốc 36.587.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 21.431.887.708 đồng, nợ lãi quá hạn 9.983.454.038 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả hết khoản nợ trên;

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh địa ốc Đại Đô Th trả 20.000.000 đồng chi phí định giá của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh);

5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Địa ốc Đại Đô Th không trả tiền, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh) có quyền yêu cầu phát mãi 31.580m² đất, thuộc thửa 696, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại thôn Định A, xã Hiệp A, huyện Đức Tr, Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 398842 (Số vào sổ H 00076-Q 001/SCGCN QĐ số 380/QĐ-UB), do Ủy ban nhân dân huyện Đức Tr, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Phạm Thị H ngày 24/02/2005, theo Hợp đồng thế chấp số 398842/HĐTC ngày 11/9/2007 để thu hồi nợ. Đối với tiền phát mãi căn nhà xây dựng không phép trên đất thế chấp trả lại cho bà Phạm Thị H.

Trường hợp tài sản phát mãi sau khi trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh) còn dư sẽ được trả lại cho bà Phạm Thị H.

Nếu tài sản thế chấp không đủ thanh toán khoản nợ trên thì khoản nợ còn lại buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Địa ốc Đại Đô Th tiếp tục phải trả.

6. Khi bản án có hiệu lực pháp luật: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thu Tr phải di dời máy móc thiết bị, vật tư ra khỏi khu đất và bà Đỗ Thị H phải di dời thu hoạch cây trồng đang sản xuất khỏi diện tích đất thế chấp để đảm bảo Thi hành án.

7. Về án phí:

7.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh địa ốc Đại Đô Th phải chịu án phí 176.002.000 đồng (Một trăm bảy mươi sáu triệu không trăm lẻ hai nghìn đồng);

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh N Thành phố Hồ Chí Minh) không phải chịu án phí và được nhận lại 35.371.722 đồng (Ba mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi một nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 011156 ngày 25/02/2009 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

7.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Phạm Thị H phải chịu 2.000.000 đồng. Số tiền 2.000.000 đồng bà Phạm Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045874 ngày 20/12/2018 của Cục Thi hành án

dân sự Thành phố Hồ Chí Minh được trừ vào tiền án phí bà Phạm Thị H phải nộp.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (1)
- Lưu VP (6), HS (2) (BA - NTTAM).

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

Vũ Ngọc Huynh