

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 13/2017/KDTM-PT

Ngày: 22-9-2017.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Bà Lê Thị Tùng.

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22/9/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 15/2017/TLPT-KDTM ngày 08/8/2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124a/2017/QĐ-PT ngày 18/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng NT Việt Nam; địa chỉ trụ sở: đường H, quận Đ, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thông TH – Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng NT Việt Nam, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ trụ sở: đường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TT; địa chỉ trụ sở: Đường V, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Minh N – Giám đốc; nơi ĐKKHKT: Phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; tạm trú: Thôn S, xã B, huyện TH, Thành Phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh L, Công ty Luật Đ thuộc đoàn luật sư Thành Phố Hà Nội; địa chỉ: Đường PH, phường TR, quận G, Thành Phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn T; trú tại: Đường V, quận G, Thành Phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Công ty TT là bị đơn.

4.2. Ông Phan Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/7/2016 và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NT Việt Nam (Viết tắt Ngân hàng) ông Phan Thông T trình bày:

Ngày 15 tháng 07 năm 2010, Công ty TT (Viết tắt Công ty) ký hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-201007363 vay của Ngân hàng 16.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất 14,5%/ năm, mục đích mua đất xây dựng khách sạn tại thành phố Nha Trang. Kỳ hạn trả nợ gốc gồm 05 kỳ như sau: Ngày 15/07/2011 thanh toán 2.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2012 thanh toán 3.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2013 thanh toán 4.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2014 thanh toán 4.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2015 thanh toán 3.000.000.000 đồng.

Ngày 15/07/2011, Công ty đề nghị Ngân hàng điều chỉnh lại kỳ hạn trả nợ và được ngân hàng điều chỉnh như sau: Ngày 15/01/2013, thanh toán 1.500.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất; ngày 15/07/2013, thanh toán 3.000.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất; ngày 15/07/2014, thanh toán 4.000.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất; ngày 15/07/2015, thanh toán 7.000.000.000 đồng nợ gốc và và lãi suất.

Về lãi suất đã được Điều chỉnh theo quyết định số 3234/NHNo-KHNV ngày 10 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng.

Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng ngày 23/06/2010, ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Minh N ký hợp đồng thế chấp số 23062010/TC được chứng thực tại phòng Công chứng S tỉnh Đắk Lắk ngày 23 tháng 06 năm 2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/6/2010 tại cơ quan có thẩm quyền. Tài sản thế chấp gồm:

1. Thửa đất số 27a, tờ bản đồ 46, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 40001070473 do UBND Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi quyền sở hữu ngày 04/03/2009 diện tích 301 m².

2. Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 45, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 450338 do UBND thành phố BMT cấp ngày 10/07/2002 thay đổi quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 2.205 m².

3. Thửa đất số 37, tờ bản đồ 45, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 602858 do UBND thành phố BMT cấp ngày 20/12/2007 thay đổi quyền sở hữu ngày 03 tháng 01 năm 2008, diện tích 300,6 m².

4. Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 45, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640289 do UBND TP BMT cấp ngày 07/12/2007, thay đổi quyền sở hữu ngày 01/02/2008, diện tích 741,1 m².

Tổng diện tích 3.547,7 m².

Tài sản thế chấp trên đất: Cụm nhà hàng TQ tại địa chỉ số: Đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Gồm hệ thống các nhà hàng tổng diện tích sử dụng 1.850 m² với kết cấu bê tông cốt thép, cột gỗ, sàn gỗ, sàn đá granit, gạch men cao cấp, ốp trần gỗ..., loại gỗ sử dụng: giáng hương căm xe, căm lai... và các vật kiến trúc khác trên đất) theo giấy xác nhận quyền sở nhà ở do UBND Phường A chứng thực ngày 23 tháng 06 năm 2010.

Ngày 18/01/2012, Công ty đã thanh toán 500.000.000 đồng tiền gốc, dư nợ gốc hiện tại 15.500.000.000 đồng (Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng). Ông T, bà N không hợp tác với Ngân hàng trong việc xử lý tài sản đảm bảo (Các văn bản kèm theo của Ngân hàng đã gửi đến Công ty, ông T và bà N). Quá hạn Công ty không thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty phải thanh toán cho ngân hàng 28.136.980.589 đồng. Trong đó, nợ gốc 15.500.000.000 đồng (Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng), nợ lãi tính đến ngày 30/10/2016 là 12.636.980.589 đồng (Lãi trong hạn 12.022.479.904 đồng, lãi quá hạn 614.500.685 đồng) và lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi thỏa thuận trong HĐTD và lãi suất Điều chỉnh theo quyết định số 3234/NHNo-KHNV ngày 10 tháng 5 năm 2013. Và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là đất và tài sản trên đất theo hợp đồng thế chấp số: 23062010/TC ngày 23/06/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T trình bày:

Tại bản tự khai ngày 14/2/2017, ông T: Thừa nhận có bảo lãnh bằng tài sản của mình cho Công ty TT do bà Hoàng Thị Minh N vợ ông làm giám đốc (Tài sản chung của ông Phan Văn T và bà Hoàng Thị Minh N) vay Ngân hàng NT Việt Nam - Chi

nhánh tỉnh Đắk Lắk 15.500.000.000 đồng gốc và lãi suất phát sinh. Nay Ngân hàng khởi kiện ông chấp nhận bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng Điều 30, Điều 35, Điều 227 BLTTDS; các Điều 342, Điều 343, Điều 350, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 715, Điều 721BLDS; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng NT Việt Nam.

Buộc Công ty TT phải trả cho Ngân hàng NT Việt Nam số tiền: **28.136.980.589 đồng**, (Trong đó tiền gốc: 15.500.000.000 đồng, tiền lãi 12.636.980.589 đồng tính đến ngày 30/10/2016) và tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ theo mức lãi thỏa thuận trong HĐTD đã được Điều chỉnh lãi suất theo Quyết định số: 3234/NHNo-KHNV ngày 10 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng TT Việt Nam.

Tài sản để đảm bảo thanh toán khoản nợ trên là: Toàn bộ tài sản thế chấp đất và tài sản trên đất bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 40001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi quyền sở hữu ngày 04/03/2009 diện tích 301m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 450338 do UBND thành phố B cấp ngày 10/07/2002 thay đổi quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 2.205 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 602858 do UBND thành phố B cấp ngày 20/12/2007 thay đổi quyền sở hữu ngày 03 tháng 01 năm 2008, diện tích 300,6 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640289 do UBND TP B cấp ngày 07/12/2007, thay đổi quyền sở hữu ngày 01/02/2008, diện tích 741,1m².

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2017, Công ty TT kháng cáo, ngày 03/7/2017 kháng cáo bổ sung, ngày 02/6/2017, ông Phan Văn T kháng cáo với cùng một nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Bị đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm với những lý do sau: Theo giấy phép đăng ký kinh doanh thì Công ty có trụ sở tại đường V, phường

A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định địa chỉ của bị đơn tại đường H, phường A, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk là sai địa chỉ của bị đơn. Vì vậy, dẫn đến bị đơn không nhận được bất cứ văn bản nào của Tòa án nên không biết để tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện sai trình tự thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn. Bởi vì, khi Tòa án không tổng đạt được văn bản tố tụng cho bị đơn, do bị đơn thay đổi địa chỉ thì Tòa án phải lập biên bản về việc không tổng đạt được và có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố sau đó mới tiến hành các thủ tục niêm yết công khai nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện; Đối với Ngân hàng là tổ chức tín dụng liên quan tới hoạt động doanh nghiệp, nhưng trong hồ sơ vụ án không có bút lục nào thể hiện giấy phép đăng ký kinh doanh của đơn vị chủ quản, quy chế, nội quy và quy trình hoạt động của Ngân hàng; Đối với Chi nhánh Ngân hàng thì phải có một mức cho vay cố định, khi cho vay vượt quá mức cố định thì phải có thông báo chấp nhận của trụ sở chính nhưng trong hồ sơ vụ án không có; chứng thư thẩm định giá đã hết hiệu lực và không căn cứ vào giá thị trường nên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên toà:

- Về phần thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Kháng cáo bị đơn Công ty và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T là không có cơ sở. Nên không chấp nhận kháng cáo của Công ty TT và ông Phan Văn T. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không xử lý hợp đồng thế chấp và tuyên không rõ ràng, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Xét hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-201007363 ngày 15 tháng 07 năm 2010 giữa Công ty và Ngân hàng và giấy nhận nợ ngày 15/7/2010 của Ngân hàng. HĐXX thấy, ngày 15/7/2010, Công ty vay của Ngân hàng 16.000.000.000 đồng. Thời

hạn vay 60 tháng, lãi suất 14,5%/ năm, mục đích mua đất xây dựng khách sạn tại Thành phố Nha Trang. Kỳ hạn trả nợ gốc gồm: Ngày 15/07/2011 thanh toán 2.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2012 thanh toán 3.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2013 thanh toán 4.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2014 thanh toán 4.000.000.000 đồng; ngày 15/07/2015 thanh toán 3.000.000.000 đồng.

Ngày 15/07/2011, Công ty đề nghị Ngân hàng điều chỉnh lại kỳ hạn trả nợ và được Ngân hàng điều chỉnh như sau: Ngày 15/01/2013, thanh toán 1.500.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất; ngày 15/07/2013, thanh toán 3.000.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất; ngày 15/07/2014, thanh toán 4.000.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất; ngày 15/07/2015, thanh toán 7.000.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất.

Ngày 18/01/2012, Công ty trả cho Ngân hàng 500.000.000 đồng tiền gốc, dư nợ gốc còn lại 15.500.000.000 đồng. Đến hạn theo các phân kỳ trả nợ nhưng Công ty không trả là đã vi phạm nghĩa vụ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các Điều 471, Điều 474, 478, Điều 715, Điều 721 của Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng, hợp đồng tín dụng và phù hợp với hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-201007363 ngày 15 tháng 07 năm 2010.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của Công ty và ông Phan Văn T về việc không đồng ý phần lãi suất Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo bảng kê tính lãi và bản giải trình tính lãi của Ngân hàng thì việc tính lãi suất, phần phạt chậm trả của Ngân hàng là hoàn toàn phù hợp với hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-201007363 ngày 15 tháng 07 năm 2010; Công văn số 3234/NHNN-KHNV ngày 10/5/2013 của Ngân hàng NT Việt Nam về quy định lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam; Thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay của Ngân hàng ngày 30/6/2017; Điều 676 của Bộ luật dân sự, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-201007363 ngày 15 tháng 07 năm 2010. Cụ thể như sau:

1. Lãi vay trong hạn:

- Từ ngày 15/07/2010 đến ngày 17/01/2012 (552 ngày) dư nợ 16.000.000.000 đồng, lãi suất 14.5%/ Năm và lãi vay được tính:

$$16.000.000.000 \text{ đ} \times 14,5\% \times 552/360 \text{ ngày} = 3.557.333.333 \text{ đồng.}$$

- Ngày 18/01/2012, Công ty TT thanh toán được 500.000.000 đồng tiền gốc, dư nợ tính lãi 15.500.000.000 đồng, lãi suất 13%/Năm, tính lãi từ ngày 18/01/2012 đến 14/07/2012 (179 ngày).

$$15.500.000.000 \text{ đ} \times 13\% \times 179/360 \text{ ngày} = 1.001.902.778 \text{ đồng.}$$

- Từ ngày 15/07/2012 đến ngày 12/05/2013 (302 ngày), dư nợ tính lãi 15.500.000.000 đồng, lãi suất 12.5%.

$$15.500.000.000đ \times 12.5\% \times 302/360 \text{ ngày} = 1.635.028.515 \text{ đồng.}$$

- Từ ngày 13/05/2013 đến ngày 31/12/2013 (233 ngày), dư nợ tính lãi 15.500.000.000 đồng, lãi suất 11,5%/Năm.

$$15.500.000.000đ \times 11,5\% \times 233/360 \text{ ngày} = 1.153.673.611 \text{ đồng.}$$

- Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/10/2016 (1.034 ngày), dư nợ tính lãi 15.500.000.000 đồng tỷ đồng, lãi suất 10,5%/Năm.

$$15.500.000.000 \text{ đ} \times 10,5\%/Năm \times 1034/360 \text{ ngày} = 4.675.111.111 \text{ đồng.}$$

Tổng lãi trong hạn: 12.022.479.904 đồng.

2. Lãi vay quá hạn:

Lãi suất vay quá hạn được tính trên số dư nợ gốc quá hạn, được tính trên phân kỳ trả nợ gốc và điều chỉnh theo từng thời điểm:

- Từ 16/01/2013 đến 12/05/2013 (117 ngày) số dư nợ gốc quá hạn tính lãi 1.500.000.000 đồng, lãi suất quá hạn 6,25%

$$1.500.000.000 \text{ đ} \times 6,25\% \times 117/360 \text{ ngày} = 31.250.000 \text{ đồng}$$

- Từ ngày 13/05/2013 đến ngày 15/07/2013 (64 ngày) số dư nợ gốc quá hạn tính lãi 1.500.000.000 đồng, lãi suất quá hạn 5.75%

$$1.500.000.000 \text{ đ} \times 5.75\% \times 64/360 \text{ ngày} = 15.333.333 \text{ đồng.}$$

- Từ ngày 16/07/2013 đến ngày 31/12/2013 (169 ngày) số dư nợ gốc quá hạn tính lãi 4.500.000.000 đồng, lãi suất quá hạn 5.75%

$$4.500.000.000 \text{ đ} \times 5.75\% \times 169/360 \text{ ngày} = 121.468.750 \text{ đồng.}$$

- Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 15/07/2014 (196 ngày) số dư nợ gốc quá hạn tính lãi 4.500.000.000 đồng, lãi suất quá hạn 5.25%

$$4.500.000.000 \text{ đ} \times 5.25\% \times 196/360 \text{ ngày} = 128.625.000 \text{ đồng.}$$

- Từ ngày 16/07/2014 đến ngày 15/07/2015 (365 ngày) số dư nợ gốc quá hạn tính lãi 8.500.000.000 đồng, lãi suất quá hạn 1,1%

$$8.500.000.000 \text{ đ} \times 1,1\% \times 365/360 \text{ ngày} = 94.798.611 \text{ đồng.}$$

- Từ ngày 16/07/2015 đến ngày 30/10/2016 (473 ngày) số dư nợ gốc quá hạn tính lãi 15,5 tỷ đồng, lãi suất quá hạn 1,1%.

$$15.500.000.000 \text{ đ} \times 1,1\% \times 473/360 \text{ ngày} = 223.024.991 \text{ đồng.}$$

Tổng Lãi quá hạn 614.500.685 đồng.

Tổng lãi trong hạn và quá hạn:

$$12.022.479.904 \text{ đồng} + 614.500.685 \text{ đồng} = 12.636.980.589 \text{ đồng}$$

2. Xét kháng cáo cho rằng chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất. HĐXX thấy: Tại hợp đồng thế chấp số 23062010/TC ngày 23/06/2010

giữa người nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là vợ chồng ông T, bà N. Các bên đã thỏa thuận thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cụ thể: Tại khoản 1 Điều 1 của hợp đồng đã thể hiện thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 40001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi quyền sở hữu ngày 04/03/2009 diện tích 301 m², và tài sản gắn liền với đất là nhà ở; tại điểm 5.1 khoản 5 Điều 1 của hợp đồng thế chấp thể hiện tài sản thế chấp trên đất gồm: Cụm nhà hàng TQ (Theo giấy xác nhận nhà ở ngày 23/6/2010 và vật kiến trúc tại đường H, thành phố B). Như vậy, bà N và ông T có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đối với kháng cáo cho rằng tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người khác là không có căn cứ. Bởi vì, theo giấy xác nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 23/6/2010 của UBND phường A (BL 221), Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 28/01/2003 của UBND tỉnh Đắk Lắk (BL 217) thì tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà N. Nên vợ chồng ông T, bà N dùng tài sản của mình để thế chấp là đúng theo quy định của pháp luật.

3. Xét kháng cáo cho rằng, không chấp nhận việc chưa định giá tài sản để đảm bảo thanh lý hợp đồng và đề nghị Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản là không phù hợp. Bởi lẽ, xử lý tài sản đã thế chấp khi Công ty không trả hoặc trả không đủ việc định giá tài sản thuộc thủ tục thi hành án. Tòa án chỉ xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp nên không cần thiết phải định giá tài sản.

4. Xét kháng cáo cho rằng, vì tài sản thế chấp thuộc cùng một lô đất nên chỉ đồng ý thanh lý tài sản khi bán cả lô đất, không đồng ý với việc xé nhỏ lô đất để thanh lý, làm giảm giá trị lô đất làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty là không phù hợp. Bởi vì, việc thanh lý tài sản là thủ tục thi hành án, không thuộc phạm vi xét xử của Tòa án, .

5. Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt các văn bản tố tụng tại đại chỉ khác so với địa chỉ mà Công ty đã đăng ký tại giấy phép đăng ký kinh doanh và hiện nay, bà Hoàng Thị Minh N đã đăng ký tạm trú tại thôn S, xã B, huyện TH, Thành Phố Hà Nội việc xét xử vắng mặt không bảo đảm quyền lợi ích cho Công ty. Hội đồng xét xử thấy: Mặc dù, giấy phép đăng ký kinh doanh Công ty đăng ký địa chỉ trụ sở chính tại đường V, phường A, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 06/12/2016 (BL 273) thể hiện tại số 59/1/6 đường V, phường A, thành phố BMT Công ty không còn hoạt động tại địa chỉ trên; bà N là đại diện theo pháp luật của Công ty có địa chỉ thường trú tại phường A, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, chỗ ở tại địa chỉ đường H, TP BMT. Như vậy, Tòa án cấp sơ

thẩm đã tổng đạt các văn bản tố tụng tại địa chỉ đường H là phù hợp. Không tổng đạt, niêm yết tại địa chỉ đường V, phường A, thành phố BMT là có thiếu sót nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ án.

Xét quan điểm của Luật sư là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX phúc thẩm cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của Công ty TT và ông Phan Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Ngoài tranh chấp hợp đồng tín dụng Ngân hàng còn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhưng cấp sơ thẩm không xem xét tính pháp lý của hợp đồng thế chấp, không tuyên về trách nhiệm xử lý tài sản thế chấp. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Do đó, cần kiến nghị Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng xem xét theo trình tự giám đốc thẩm.

Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty TT và ông Phan Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; áp dụng Điều 30, Điều 35, Điều 227 BLTTDS; căn cứ các Điều 342, Điều 343, Điều 350, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 715, Điều 721BLDS; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TT và ông Phan Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng NT Việt Nam.

Buộc Công ty TT phải trả cho Ngân hàng NT Việt Nam số tiền: **28.136.980.589 đồng** (*Hai mươi tám tỷ, một trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi ngàn, năm trăm tám mươi chín đồng*), (Trong đó tiền gốc: 15.500.000.000 đồng, tiền lãi 12.636.980.589 đồng tính đến ngày 30/10/2016) và tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ theo mức lãi thỏa thuận trong HĐTD

đã được Điều chỉnh lãi suất theo Quyết định số: 3234/NHNo-KHNV ngày 10 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng NT Việt Nam.

Tài sản để đảm bảo thanh toán khoản nợ trên là: Toàn bộ tài sản thế chấp đất và tài sản trên đất bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 40001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi quyền sở hữu ngày 04/03/2009 diện tích 301 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 450338 do UBND thành phố B cấp ngày 10/07/2002 thay đổi quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 2.205 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 602858 do UBND thành phố B cấp ngày 20/12/2007 thay đổi quyền sở hữu ngày 03 tháng 01 năm 2008, diện tích 300,6 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640289 do UBND TP B cấp ngày 07/12/2007, thay đổi quyền sở hữu ngày 01/02/2008, diện tích 741,1m².

Tài sản thế chấp trên đất : Cụm nhà hàng TQ tại địa chỉ số: Đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Gồm hệ thống các nhà hàng tổng diện tích sử dụng 1.850 m² với kết cấu bê tông cốt thép, cột gỗ, sàn gỗ, sàn đá granit, gạch men cao cấp, ốp trần gỗ..., loại gỗ sử dụng: giáng hương cẩm xe, cẩm lai... và các vật kiến trúc khác trên đất) theo giấy xác nhận quyền sở nhà ở do UBND Phường A chứng thực ngày 23 tháng 06 năm 2010.

[2] Kiến nghị Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng xem xét theo trình tự giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về việc chưa giải quyết đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Công ty TT và ông Phan Văn T mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo các biên lai số 0000752 ngày 30/6/2017 và số 0000956 ngày 28/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- THADS Tp. BMT;

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

- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đã ký

Lê Thị Thanh Huyền

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

Văn Công Dân

Lê Thị Tùng

Lê Thị Thanh Huyền

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại phòng nghị án.
Hội đồng xét xử phúc thẩm với thành phần Hội đồng gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Lê Thị Thanh Huyền.**
Các Thẩm phán: **Ông Văn Công Dân và bà Lê Thị Tùng.**

Đã tiến hành nghị án hồ sơ vụ án thụ lý số: 15/2017/TLPT-KDTM ngày 08/8/2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự trình bày, tranh luận và xác nhận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thảo luận và quyết định những vấn đề sau:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; áp dụng Điều 30, Điều 35, Điều 227 BLTTDS; căn cứ các Điều 342, Điều 343, Điều 350, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 715, Điều 721BLDS; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH thương mại, dịch vụ Toàn Thịnh và ông Phan Văn Thịnh, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ Toàn Thịnh phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền: **28.136.980.589 đồng**, (Trong đó tiền gốc: 15.500.000.000 đồng, tiền lãi 12.636.980.589 đồng tính đến ngày 30/10/2016) và tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/11/2016 đến ngày trả hết nợ theo mức lãi thỏa thuận trong HĐTD đã được Điều chỉnh lãi suất theo Quyết định số: 3234/NHNo-KHNV ngày 10 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Tài sản để đảm bảo thanh toán khoản nợ trên là: Toàn bộ tài sản thế chấp đất và tài sản trên đất bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 40001070473 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/01/2003, thay đổi quyền sở hữu ngày 04/03/2009 diện tích 301 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 450338 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 10/07/2002 thay đổi quyền sở hữu ngày 03/01/2008, diện tích 2.205 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 602858 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 20/12/2007 thay đổi quyền sở hữu ngày 03 tháng 01 năm 2008, diện tích 300,6 m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 640289 do UBND TP Buôn Ma Thuột cấp ngày 07/12/2007, thay đổi quyền sở hữu ngày 01/02/2008, diện tích 741,1m².

Tài sản thế chấp trên đất : Cụm nhà hàng Thăng Long Hội Quán tại địa chỉ số: 185/15/11 đường Đinh Tiên Hoàng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (gồm hệ thống các nhà hàng tổng diện tích sử dụng 1.850 m² với kết cấu bê tông cốt thép, cột gỗ, sàn gỗ, sàn đá granit, gạch men cao cấp, ốp trần gỗ..., loại gỗ sử dụng: giáng hương căm xe, căm lai... và các vật kiến trúc khác trên đất) theo giấy xác nhận quyền sở nhà ở do UBND Phường Tự An chứng thực ngày 23 tháng 06 năm 2010.

Biểu quyết: 3/3.

2. Kiến nghị Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng xem xét theo trình tự giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 03/5/2017, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về việc chưa giải quyết đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Biểu quyết: 3/3.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH thương mại, dịch vụ Toàn Thịnh và ông Phan Văn Thịnh mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo các biên lai số 0000752 ngày 30/6/2017 và số 0000956 ngày 28/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Biểu quyết: 3/3.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Văn Công Dân

Lê Thị Tùng

Lê Thị Thanh Huyền