

ĐÃ MÃ HÓA

**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: 102/2025/DS-PT

Ngày: 24-01-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thành Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 24 tháng 01 năm 2025, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 792/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 604/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5261/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17238/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần V (V1)

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: ông **Ngô Chí D**; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ trụ sở: Số H, đường L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Đỗ Thành T**; theo Giấy ủy quyền số 25/2020/UQ-HĐQT ngày 07/7/2020, lập bởi Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần V (V1)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Thành T: theo Giấy ủy quyền số 3585/2023/UQ-VPB ngày 17/4/2024, lập bởi ông Đỗ Thành T:

1/ Ông **Trần Văn T1**.

2/ Ông **Phạm Văn T2**.

3/ Ông **Nguyễn Hồng H**.

Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng A, tòa nhà A, Số I, đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: bà **Huỳnh Uyên T3**, sinh năm 1972.

Địa chỉ thường trú: Số H, đường A, cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường Số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: theo Giấy ủy quyền số công chứng 00016864, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2024, lập tại Văn phòng C.

1/ Ông **Nguyễn Văn T4**, sinh năm 1990.

2/ Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1988.

3/ Bà **Đặng Thúy Á**, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường Số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* **Công ty Cổ phần Đ**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ: bà **Trịnh Thị Minh H1**; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ: theo Giấy ủy quyền số 355/UQ-EWNT-PC ngày 10/11/2023, lập bởi Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đ.

1/ Bà **Mai Thị Nha T5**, sinh năm 1981.

2/ Ông **Trần Nam P**, sinh năm 1993.

3/ Ông **Phạm Phi H2**, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng D, Tòa nhà E, Số B đường T, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

- Do có kháng cáo của: bị đơn – bà **Huỳnh Uyên T3**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/02/2023 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng Thương mại cổ phần V (sau đây gọi tắt là “Ngân hàng”) và bị đơn đã cùng ký kết các khoản vay tín dụng cụ thể:

1/ Hợp đồng cho vay số LN1909171687374 ngày 24/9/2019. Giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: LN1909171687374 ngày 24/9/2019.

- Số tiền giải ngân: 13.921.690.114đồng.

- Mục đích vay: Mua Biệt thự nghỉ dưỡng số: MOV052-1 và phụ lục tặng cho Condotel MOC1104 thuộc dự án: Khu M thuộc Khu D, tại: Lô D, D12B, D - Khu D - xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

- Thời hạn vay: 300 tháng, tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay.

- Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay 9.0%/năm. Cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần.

2/ Hợp đồng cho vay số VN0010324-310821-A1-53987 ngày 16/9/2021 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng cho vay số 53987”). Mục đích vay: Vay tiêu dùng cá nhân phục vụ đời sống.

Số tiền giải ngân: 180.000.000đồng.

- Thời hạn vay: 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay.

- Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay 13.0%/năm. Cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần.

3/ Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 ngày 09/4/2020 (sau đây gọi tắt là “Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1”).

- Số tiền giải ngân: 150.000.000đồng.

- Thời hạn vay: 36 tháng, tính từ ngày giải ngân số tiền vay.

- Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay 19.0%/năm. Cố định từ ngày giải ngân đến kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất, trường hợp thời gian vay thực

tế từ ngày giải ngân đến kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất chưa đủ 03 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân được giữ cố định đến hết kỳ điều chỉnh lãi suất. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần.

4/ Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 ngày 24/3/2020 (sau đây gọi tắt là “Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1”).

- Số tiền giải ngân: 150.000.000đồng.

- Thời hạn vay: 36 tháng, tính từ ngày giải ngân số tiền vay.

- Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay 19.0%/năm. Cố định từ ngày giải ngân đến kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất, trường hợp thời gian vay thực tế từ ngày giải ngân đến kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất chưa đủ 03 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân được giữ cố định đến hết kỳ điều chỉnh lãi suất. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay trên là:

1/ Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của bị đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV052-1/HĐMB/VILLA (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1”) ký ngày 26/8/2019 giữa bị đơn với Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là “Công ty”), bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này có thông tin sau:

Tên dự án: Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N tại Lô D, D12B, D12C Khu D - xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Thông tin biệt thự và lô đất xây dựng biệt thự: Biệt thự số: MOV052-1; Lô đất số: B.V3.04; Loại biệt thự: Biệt thự nghỉ dưỡng; Địa chỉ biệt thự: Lô D, D12B, D12C Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

2/ Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của bị đơn phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1104/QCTCHDL ngày 26/8/2019 (sau đây gọi tắt là “Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104”) giữa bị đơn và Công ty có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Địa chỉ căn hộ du lịch: Lô D, D12B, D12C Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Căn hộ du lịch số: MOC1104.

Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN1909171687374 ký ngày 24/9/2019, theo Chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng có hiệu lực từ

thời điểm 18 giờ 10 phút, số đăng ký: 1343488544 ngày 27/9/2019 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng.

Quá trình sử dụng vốn vay, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ như theo các hợp đồng tín dụng đã ký nên các khoản vay trên chuyển nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 13/02/2023, tổng số tiền bị đơn còn nợ theo các hợp đồng trên là: 16.294.616.511đồng; trong đó tổng nợ gốc: 14.189.828.315đồng, tổng nợ lãi: 2.104.788.196đồng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số LN1909171687374 ký ngày 24/9/2019: Tổng dư nợ: 15.987.263.059đồng. Trong đó: nợ gốc: 13.921.690.114đồng, nợ lãi: 2.065.572.945đồng.

- Hợp đồng cho vay số 53987 ký ngày 16/9/2021: Tổng dư nợ: 179.554.465đồng. Trong đó, nợ gốc: 158.999.733đồng, nợ lãi: 20.554.732đồng.

- Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 30537 ngày 09/4/2020: Tổng dư nợ: 63.915.952đồng; trong đó nợ gốc: 54.583.290đồng, nợ lãi: 9.332.662đồng.

- Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 130489 ngày 24/3/2020: Tổng dư nợ: 63.883.035đồng; trong đó nợ gốc: 54.555.178đồng, nợ lãi: 9.327.857đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần mời bị đơn làm việc, tạo điều kiện về thời gian nhưng bị đơn vẫn không trả nợ vay cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án như sau:

Buộc bị đơn trả Ngân hàng một lần nợ gốc và lãi phát sinh từ các hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 13/02/2023 là 16.294.616.511đồng. Trong đó, tổng nợ gốc: 14.189.828.315đồng, tổng nợ lãi: 2.104.788.196đồng.

Buộc bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi suất quá hạn theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng trên phát sinh từ ngày 14/02/2023 đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của bị đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 giữa bị đơn và Công ty, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của bị đơn phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ngày 26/8/2019 giữa bị đơn và Công ty theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN1909171687374 ký ngày 24/9/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà chưa trả hết nợ thì bị đơn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại.

****Phía bị đơn tại bản tự khai ngày 06/12/2023, ông Nguyễn Quốc B là người đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày:***

Ông Nguyễn Quốc B được bị đơn ủy quyền đến Tòa làm việc trong vụ án. Do chưa tiếp cận được hồ sơ nên nay ông sao chụp các hồ sơ, tài liệu trong vụ án và sẽ cung cấp cho bản khai cho Tòa sau khi trao đổi thống nhất, làm việc bà T3 để cung cấp bản khai theo quy định.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần Đ có ông Trần Nam P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 26/8/2019, bị đơn và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1, theo đó Công ty bán và bị đơn đồng ý mua 01 Biệt thự tại khu M thuộc Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N, có địa chỉ tại Lô D, D, D12C Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế GTGT là: 21.566.197.732 đồng. Thông tin chi tiết về Biệt thự được mô tả tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 - Hợp đồng mua bán.

Ngày 26/8/2019, bị đơn và Công ty đã ký kết Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104, theo đó Công ty T6 Căn hộ du lịch tại khu M thuộc Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N, có địa chỉ tại Lô D, D, D12C Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Thông tin chi tiết về Căn hộ du lịch được mô tả tại Mục II - Phụ lục 8A1 và Phụ lục 8A2 của Quy chế.

Việc ký kết, thực hiện Hợp đồng mua bán và Quy chế tặng cho được tiến hành trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành. Biệt thự và Căn hộ du lịch nêu trên đã được Công ty bàn giao cho bị đơn và đang trong quá trình vận hành, khai thác, sử dụng. Trong quá trình khai thác, Biệt thự theo Hợp đồng mua bán đang được quản lý với Mã số là HONCHONG 302.

Tính đến nay, bị đơn đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền là: 20.487.887.846 đồng. Hiện tại đang tiến hành làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải tiền nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bị đơn, đây là tranh chấp giữa Ngân hàng và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu về việc phát mãi tài sản thế chấp là tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của bị đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 giữa bị đơn và Công ty, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của bị đơn phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ngày 26/8/2019 giữa bị đơn và Công ty để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Công ty có ý kiến: trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp, Công ty đề nghị Tòa án yêu cầu người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo), trong đó bao gồm nghĩa vụ thanh toán 5% Giá trị hợp đồng quy định tại Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 604/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; điều 228, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, 320, 322, 323, 463, và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

1.1/ Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền là 20.560.353.061 đồng, bao gồm nợ gốc là 14.189.828.315 đồng, lãi quá hạn là 6.370.524.746 đồng, là nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số

LN1909171687374 ký ngày 24/9/2019; Hợp đồng cho vay số 53987 ký ngày 16/9/2021; Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 ngày 09/4/2020; Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 130489 ngày 24/3/2020 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

Thời hạn trả: Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bị đơn tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 22/8/2024 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng vay trên cho đến ngày trả hết nợ cho nguyên đơn.

1.2/ Ngay khi bị đơn trả hết nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bị đơn bản chính:

Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 (bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ký ngày 26/8/2019 (bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) được ký kết giữa bị đơn và Công ty.

1.3/ Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN1909171687374 ký ngày 24/9/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn, được Chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng có số đăng ký: 1343488544 ngày 27/9/2019 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng để thu hồi nợ là:

Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của bị đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 giữa bị đơn và Công ty, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của bị đơn phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ngày 26/8/2019 giữa bị đơn và Công ty.

Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp, người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ số MOC1104 ký ngày 26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo), trong đó bao gồm nghĩa vụ thanh toán 5% Giá trị hợp đồng quy định tại Hợp đồng mua bán biệt thự số MOV052-1 ký ngày

26/8/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng mua bán này.

Trong trường hợp sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định về xử lý tài sản thế chấp mà giá trị tài sản thế chấp sau khi phát mãi không đủ thanh toán hết nợ cho nguyên đơn thì bị đơn tiếp tục trả cho đến khi hết nợ; trường hợp giá trị tài sản thế chấp sau phát mãi còn thừa thì được trả lại cho bị đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền lãi tính quá hạn 150% trên mức lãi suất thả nổi và tuyên giải quyết tài sản của bị đơn để thi hành án không đúng quy định pháp luật. Các phần khác của bản án sơ thẩm bị đơn thống nhất không kháng cáo.

****Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất số tiền nợ gốc, thống nhất thời gian tính bắt đầu nợ quá hạn. Nhưng không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm với các lý do sau:

Tiền lãi quá hạn nguyên đơn tính đối với 04 khoản vay là không đúng, ngày bắt đầu tính nợ quá hạn đồng thời cũng tính lãi tại thời điểm này để áp dụng mức lãi suất 150%. Nhưng Ngân hàng vẫn tính trên mức lãi suất thả nổi làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phần phát mãi tài sản của bị đơn, đã làm thay công việc của cơ quan thi hành án. Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo là Hợp đồng mua bán biệt thự và quy chế tặng cho căn hộ giữa bị đơn và Công ty Cổ phần Đ chưa có cơ sở là hợp pháp do đang bị thừa kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn với lý do tiền lãi được tính theo thỏa thuận tại hợp đồng. Việc tính lại theo lãi suất thả nổi vẫn tiếp tục được tính do Hợp đồng chưa hết hạn.

****Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:***

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ và trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng tín dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đã đóng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Cần được chấp nhận về hình thức.

[2] Về nội dung: Bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét đến khoản lãi tính 150% trên mức lãi suất trong hạn theo các thời kỳ trên dư nợ gốc và phần xử lý tài sản tuyên về phát mãi tài sản thế chấp “...người thứ ba được nhận chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng...kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của bị đơn...” là làm thay công việc của cơ quan thi hành án. Các phần khác của bản án, bị đơn thống nhất đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét tiền lãi 150% trên mức lãi suất trong hạn theo các thời kỳ, trên toàn bộ dư nợ gốc.

[3.1] Căn cứ Hợp đồng cho vay số LN1909171687374 ngày 24/9/2019. Giải ngân theo Khế ước nhận nợ số: LN1909171687374 ngày 24/9/2019. Số tiền giải ngân: 13.921.690.114 đồng. Mục đích vay: Mua Biệt thự nghỉ dưỡng số: MOV052-1 và phụ lục tặng cho Condotel MOC1104 thuộc dự án: Khu M thuộc Khu D, tại: Lô D, D12B, D - Khu D - xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Thời hạn

vay: 300 tháng, tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay 9.0%/năm. Cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần.

[3.2] Căn cứ Hợp đồng cho vay số 53987 ngày 16/9/2021. Mục đích vay: Vay tiêu dùng cá nhân phục vụ đời sống. Số tiền giải ngân: 180.000.000đồng. Thời hạn vay: 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay 13.0%/năm. Cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/01 lần.

[3.3] Quá trình vay vốn bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ hai hợp đồng nêu trên, bị đơn thống nhất số dư nợ gốc và tính hai khoản trên thành nợ quá hạn từ ngày 16/4/2022 như yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, hai Hợp đồng vay nêu trên vẫn còn trong thời hạn thực hiện, do đó việc tính lãi suất quá hạn trên mức lãi điều chỉnh 03 tháng/01 lần là phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng vay. Đối với hai Hợp đồng vay không tài sản bảo đảm còn lại cũng có thỏa thuận tương tự.

[3.4] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về cách tính lãi là có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với cách tính lãi quá hạn căn cứ lãi điều chỉnh định kỳ.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn đối việc phát mãi tài sản, với lý do Tòa án làm thay công việc của cơ quan thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng mua bán và quy chế tặng căn hộ du lịch là tài sản đảm bảo cho Hợp đồng vay đến nay không có bản án/quyết định có hiệu lực tuyên vô hiệu hay bị hủy bỏ. Bị đơn cũng thừa nhận chưa khởi kiện để giải quyết tồn đọng với Công ty Cổ phần Đ. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử lý tài sản đảm bảo cho người thứ ba thụ hưởng theo quy định pháp luật (nếu có) mới đảm bảo cho việc thi hành án và giải quyết triệt để vụ án. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định sơ thẩm về phần này.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và được giữ nguyên.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn phải chịu do không được chấp nhận kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

1.1. Buộc bà Huỳnh Uyên T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền là 20.560.353.061 (hai mươi tỷ, năm trăm sáu mươi triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, không trăm sáu mươi một) đồng, bao gồm nợ gốc là 14.189.828.315 (mười bốn tỷ, một trăm tám mươi chín triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm mười lăm) đồng, lãi quá hạn là 6.370.524.746 (sáu tỷ, ba trăm bảy mươi triệu, năm trăm hai mươi bốn nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu) đồng, là nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN1909171687374 ký ngày 24 tháng 9 năm 2019; Hợp đồng cho vay số VN0010324-310821-A1-53987 ký ngày 16 tháng 9 năm 2021; Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 QA/VN0010325/20203/30537 ngày 09 tháng 4 năm 2020; Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ1 ngày 24 tháng 3 năm 2020 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V và bà Huỳnh Uyên T3.

Thời hạn trả: Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Huỳnh Uyên T3 tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 22 tháng 8 năm 2024 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng vay trên cho đến ngày trả hết nợ cho nguyên đơn.

1.2. Ngay khi bà Huỳnh Uyên T3 trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bà Huỳnh Uyên T3 bản chính:

Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV052-1/HĐMB/VILLA ký ngày 26 tháng 8 năm 2019 (bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1104/QCTCHDL ký ngày 26 tháng 8 năm 2019 (bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) được ký kết giữa bà Huỳnh Uyên T3 và Công ty Cổ phần Đ.

1.3. Trường hợp bà Huỳnh Uyên T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN1909171687374 ký ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa Ngân hàng

Thương mại cổ phần V và bà Huỳnh Uyên T3, được Chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng có số đăng ký: 1343488544 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng để thu hồi nợ là:

Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của bà Huỳnh Uyên T3 phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV052-1/HĐMB/VILLA ký ngày 26 tháng 8 năm 2019 giữa bà Huỳnh Uyên T3 và Công ty Cổ phần Đ, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của bà Huỳnh Uyên T3 phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1104/QCTCHDL ngày 26 tháng 8 năm 2019 giữa bà Huỳnh Uyên T3 và Công ty Cổ phần Đ.

Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp, người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV052-1/HĐMB/VILLA ký ngày 26 tháng 8 năm 2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1104/QCTCHDL ngày 26 tháng 8 năm 2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV052-1/HĐMB/VILLA ký ngày 26 tháng 8 năm 2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1104/QCTCHDL ngày 26 tháng 8 năm 2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo), trong đó bao gồm nghĩa vụ thanh toán 5% Giá trị hợp đồng quy định tại Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOV052-1/HĐMB/VILLA ký ngày 26 tháng 8 năm 2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng mua bán này.

Trong trường hợp sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định về xử lý tài sản thế chấp mà giá trị tài sản thế chấp sau khi phát mãi không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V thì bà Huỳnh Uyên T3 tiếp tục trả cho đến khi hết nợ; trường hợp giá trị tài sản thế chấp sau phát mãi còn thừa thì được trả lại cho bà Huỳnh Uyên T3.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Huỳnh Uyên T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 128.560.353 (một trăm hai mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, ba trăm năm mươi ba) đồng.

H3 lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.993.632 (sáu mươi một triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm ba mươi hai) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2021/0020933 ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Uyên T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002312 ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Q. Tân Bình;
- Chi cục THADS Q. Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.11;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HSVA.

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



Châu Kim Anh

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

