

Bản án số: 03/2019/KDTM-PT  
Ngày 25-6-2019  
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hưng Bình.

*Các Thẩm phán:* Ông La Minh Tường.

Bà Nguyễn Thị Kim Trọng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nga, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa:** Ông Lê Xuân Phúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 25 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2019/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng;

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2019/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng B.

Địa chỉ: Tháp B, số 35 H, quận K, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Trương Thị Anh Đ, chức vụ: phó trưởng phòng quản lý rủi ro Ngân hàng B - Chi nhánh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: 41 V, phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Văn bản ủy quyền số 0070/QĐ-B.TTH, ngày 26 tháng 11 năm 2018); có mặt.

- Ông Nguyễn Lê H, chức vụ Phó giám đốc Ngân hàng B - chi nhánh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: 41 V, phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (Văn bản ủy quyền số 0170/QĐ-B.TTH, ngày 28 tháng 5 năm 2018); có mặt.

- Ông Phạm Đức H, chức vụ: Trưởng phòng trung tâm xử lý nợ Ngân hàng B. (Văn bản ủy quyền số 0199/QĐ-B.TTH, ngày 17 tháng 6 năm 2019); có mặt.

*2. Bị đơn: Công ty N.*

Địa chỉ: 41- 43 B, phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo pháp luật: bà Hoàng Thị Minh H, chức vụ: giám đốc; có mặt.

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

- Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 10/2 P, phường N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ T.

Địa chỉ: 41- 43 B, phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc T1, chức vụ: giám đốc; có mặt.

- Công ty cổ phần thương mại K.

Địa chỉ: 63- 65- 67 Đ, phường C, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà C, chức vụ: Tổng giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn H; địa chỉ: 99 K, phường T, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 11.2018, ngày 5 tháng 9 năm 2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần thương mại K: Ông Nguyễn Văn Đ, Luật sư của Công ty luật TNHH MTV L; địa chỉ: 11L - 12L, khu M, phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần thương mại K.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Nguyên đơn trình bày:* Công ty N và Ngân hàng B - Chi nhánh Thừa Thiên Huế, đã ký kết các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/4838193/HĐTD, ngày 25/07/2016; 01/2017/4838193/HĐTD, ngày 15/08/2017; 02/2017/4838193/HĐTD, ngày 10/10/2017; và với những nội dung cụ thể như sau: Số tiền cấp hạn mức tín dụng: 76.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi sáu tỷ đồng). Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. Theo

nội dung Hợp đồng tín dụng hạn mức đã ký kết, Ngân hàng B - Chi nhánh Thừa Thiên Huế đã thực hiện giải ngân cho Công ty N vay vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh bằng nhiều hợp đồng tín dụng cụ thể với tổng số tiền: 68.311.000.000 đồng, quá trình trả nợ Công ty N đã trả được cho ngân hàng số tiền 1.055.246.165 đồng (Trong đó tiền gốc: 320.000.000 đồng; tiền lãi: 735.246.165 đồng). Tính đến ngày 25/7/2018, Công ty N còn nợ Ngân hàng B số tiền: 70.901.821.896 đồng, trong đó nợ gốc: 67.991.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 2.483.900.204 đồng; nợ lãi quá hạn 426.921.692 đồng.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay là:

Tài sản 01: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ 100 L, Phường H, thành phố H của thửa đất số 143 (24-1), tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 213069 cấp cho ông Trần Ngọc T1.

Tài sản 02: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thôn S, xã T, huyện H, tỉnh Thừa Thiên Huế của thửa đất số 446, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ907120 cấp cho Công ty N.

Tài sản 03: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại 100 L, Phường H, thành phố H của thửa đất số 145 (24-3), tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 213071 cấp cho ông Trần Ngọc T1.

Tài sản 04: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô 59, KQH K, xã T, Thành phố H của thửa đất số Lô 59, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 330123 cấp cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch Vụ T.

Tài sản 05: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại KQH K, Phường A, Thành phố H của thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 325567 cấp cho Công ty N.

Tài sản 06: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại 100 L, Phường H, thành phố H của thửa đất số 144 (24-2), tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 213070 cấp cho ông Trần Ngọc T1.

Ngày 04/01/2018, Công ty N bắt đầu quá hạn các khoản nợ lãi đến hạn của các khoản vay tại Ngân hàng. Ngân hàng đã thông báo và làm việc về phương án trả nợ, nhưng Công ty N và các bên thứ ba không thực hiện đúng theo các nội dung đã cam kết với Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng B yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty N phải thanh toán cho Ngân hàng B toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/4838193/HĐTD, ngày 25/07/2016; 01/2017/4838193/HĐTD, ngày

15/08/2017; 02/2017/4838193/HĐTD, ngày 10/10/2017 tạm tính đến ngày 25/7/2018 với số tiền 70.901.821.896 đồng, trong đó nợ gốc: 67.991.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 2.483.900.204 đồng; nợ lãi quá hạn 426.921.692 đồng.

- Trường hợp Công ty N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên, yêu cầu xử lý các tài sản đảm bảo để thanh toán nghĩa vụ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty N trả tiền nợ gốc là 58.631.515.000 đồng, không yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thôn S, xã T, huyện H, tỉnh Thừa Thiên Huế của thửa đất số 446, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ907120 cấp cho Công ty N và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại KQH K, Phường A, Thành phố H của thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 325567 cấp cho Công ty N. Nguyên đơn yêu cầu bổ sung tiền lãi tính đến ngày 23/01/2019 là: lãi trong hạn 4.369.412.552 đồng, lãi quá hạn 426.921.692 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi yêu cầu Công ty N phải trả đến ngày 23/01/2019 là: 63.427.849.244 đồng.

*Bị đơn - Công ty N trình bày:* Bị đơn thừa nhận đã ký kết các hợp đồng tín dụng hạn mức và 25 hợp đồng tín dụng như Ngân hàng B trình bày, đồng thời Ngân hàng B đã giải ngân cho Công ty N số tiền 68.311.000.000 đồng. Đã trả được 1.055.246.165 đồng, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, phía Công ty N đã bán hai tài sản thế chấp của Công ty và trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc là 9.359.485.000 đồng. Hiện nay còn nợ của Ngân hàng B số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 23/01/2019 là 63.427.849.244 đồng. Công ty N đồng ý trả cho Ngân hàng B số tiền nợ này, nếu không trả được thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc T1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ T trình bày:* đã dùng các tài sản của mình để thế chấp cho Công ty N vay Ngân hàng B. Trường hợp Công ty N không trả được nợ cho Ngân hàng thì đồng ý xử lý tài sản đã thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng B.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần thương mại K có yêu cầu độc lập là:* Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại 100 L, Phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế thì Công ty cổ phần thương mại K được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 6585 đến hết thời hạn thuê là ngày 23/02/2028.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần thương mại K trình bày:*

Ngân hàng B đã nhận được hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhưng không có ý kiến gì, tiền đặt cọc và tiền thuê đất đã chuyển vào tài khoản của ông Trần Ngọc T1 mở tại Ngân hàng B - Chi nhánh Thừa Thiên Huế, điều này thể hiện Ngân hàng B đã thống nhất các điều, khoản của hợp đồng thuê đất, trong

đó có thời hạn thuê. Nghị định 163/2006/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự 2005, trong khi đó các hợp đồng thế chấp ký kết sau ngày 01/7/2017, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết, cụ thể là Điều 325 Bộ luật dân sự, theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K.

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 23/01/2019, Tòa án nhân dân thành phố Huế quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 6 Điều 321, 335, 336, 339, 342, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 23, Điều 56, 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm; điểm b Điều 3 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về thu nộp án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Tuyên xử:

1./ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về việc yêu cầu Công ty N phải trả tiền nợ gốc là 9.359.485.000 đồng và xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thôn S, xã T, huyện H, tỉnh Thừa Thiên Huế của thửa đất số 446, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ907120 cấp cho Công ty N và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại KQH K, Phường A, Thành phố H của thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 325567 cấp cho Công ty N.

2./ Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần thương mại K về yêu cầu: khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại 100 L, Phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế thì Công ty cổ phần thương mại K được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 6585 ngày 22/11/2017, đến hết thời hạn thuê là ngày 23/02/2028.

3./ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B:

Buộc Công ty N phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền 63.427.849.244 đồng (sáu mươi ba tỷ, bốn trăm hai bảy triệu, tám trăm bốn chín ngàn, hai trăm bốn bốn đồng; Trong đó: nợ gốc: 58.631.515.000 đồng (năm mươi tám tỷ, sáu trăm ba một triệu, năm trăm mười lăm ngàn); nợ lãi trong hạn: 4.369.412.552 đồng (bốn tỷ, ba trăm sáu chín triệu, bốn trăm mười hai ngàn, năm trăm năm hai đồng); nợ lãi quá hạn 426.921.692 đồng (bốn trăm hai sáu triệu, chín trăm hai một ngàn, sáu trăm chín hai đồng).

Công ty N phải thanh toán cho Ngân hàng B số tiền lãi quá hạn phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 24/01/2019 đến khi thanh toán khoản nợ gốc này.

Trường hợp Công ty N không trả đủ nợ thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 100 L, Phường H, thành phố H của thửa đất số 143 (24-1), tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 213069 cấp cho ông Trần Ngọc T1 ngày 12/04/2017, được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/4838193/HĐBĐ ngày 13/11/2017.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất tại 100 L, Phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế của thửa đất số 145 (24-3), tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 213071 cấp cho ông Trần Ngọc T1 ngày 12/04/2017; được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/4838193/HĐBĐ ngày 15/09/2017.

Tài sản 03: Quyền sử dụng đất tại 100 L, Phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế của thửa đất số 144 (24-2) , tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 213070 cấp cho ông Trần Ngọc T1 ngày 12/04/2017; được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2017/4838193/HĐBĐ ngày 10/10/2017.

Tài sản 04: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô 59, KQH K, xã T, Thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế của thửa đất số Lô 59, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 330123 cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và Dịch Vụ T ngày 10/09/2008; được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2015/4838193/HĐBĐ ngày 28/10/2015.

Trường hợp tài sản thế chấp đã xử lý nhưng không đủ thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng B thì bị đơn là Công ty N phải có nghĩa vụ trả tiếp số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng B.

Khi tài sản thế chấp bị xử lý thì hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 6585 ngày 22/11/2017 được ký kết giữa ông Trần Ngọc T1 và Công ty cổ phần thương mại K sẽ được chấm dứt đối với các thửa đất số 143(24-1), tờ bản đồ số 7, số 145 (24-3) , tờ bản đồ số 7 và số 144 (24-2), tờ bản đồ số 7, tại 100 L, Phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty cổ phần thương mại K phải giao các tài sản này cho Ngân hàng B để xử lý.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

*Ngày 28/01/2019 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần thương mại K có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Huế. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm 03/2019/KDTM-ST ngày 23/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Huế đã tuyên án liên quan đến việc không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu được tiếp tục thuê quyền*

sử dụng đất khi sử lý tài sản thế chấp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn đề nghị: Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét để giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Huế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị: Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê ba thửa đất cho đến hết thời hạn thuê là ngày 23/02/2028.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến:*

- Về kiểm sát tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự không vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê ba thửa đất cho đến hết thời hạn thuê là ngày 23/02/2028.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn Công ty N có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét cần căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần thương mại K, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Công ty N đã ký kết các hợp đồng tín dụng hạn mức và 25 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng B (Gọi tắt là B) trong đó ông Trần Ngọc T1 có dùng tài sản là 03 thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình (Các thửa 143,144,145) để thế chấp tại Ngân hàng bảo đảm cho khoản nợ vay của Công ty N. Trong thời gian ông T1 ký kết hợp đồng thế chấp với B, ông T1 đã có văn bản gửi B về việc đề xuất cho Công ty cổ phần thương mại K thuê quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên đã được thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 15/11/2017, B có văn bản số 0261/B.TTH-KHDN gửi ông Trần Ngọc T1 và Công ty NTC trả lời với nội dung: “... Trong trường hợp Ngân hàng phải thực hiện các điều khoản trong hợp đồng thế chấp nêu trên thì ba bên bao gồm: Bên cho thuê, bên thuê và Ngân hàng cùng nhau giải quyết trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên. Mọi tranh chấp

*phát sinh bên cho thuê và bên thuê, Ngân hàng được miễn hoàn toàn trách nhiệm...".* Sau đó, đến ngày 22/11/2017, Ông T1 và Công ty cổ phần thương mại K ký hợp đồng có công chứng số 6585 về việc cho Công ty cổ phần thương mại K thuê quyền sử dụng đất với thời hạn thuê 10 năm, đặt cọc trước số tiền 1.080.000.000 đồng; giá thuê 5 năm đầu là 180.000.000 đồng/tháng, giá thuê các năm tiếp theo tăng 10%, tiền thuê được thanh toán định kỳ 12 tháng/lần. Tiền đặt cọc và tiền thuê đất lần 1 trả cho ông T1, Công ty cổ phần thương mại K đã chuyển vào tài khoản của ông T1 mở tại B theo đúng yêu cầu của B tại Công văn 0261 và Ngân hàng có giữ Bản pô tô hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này (lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại biên bản phiên tòa sơ thẩm, bút lục 441). Tại điểm 4 khoản 1 Điều 7 của hợp đồng đã thể hiện nội dung như công văn số 0261/B.TTH-KHDN ngày 15/11/2017 của Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng Công ty K đã tiến hành xây dựng Trung tâm mua sắm K tại các thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Mặt khác, theo đơn khởi kiện của Ngân hàng và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có trình bày là Ngân hàng chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi Công ty N không thanh toán đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Đối với sự kiện pháp lý này chưa xảy ra các bên đương sự không có tranh chấp về hợp đồng thuê đất nên hợp đồng thuê đất vẫn tiếp tục thực hiện giữa ông T1 và Công ty cổ phần thương mại K. Tòa án cấp sơ thẩm xử: Bác yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K và xác định khi tài sản thế chấp bị xử lý thì hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 6585 ngày 22/11/2017 được ký kết giữa ông Trần Ngọc T1 và Công ty cổ phần thương mại K sẽ được chấm dứt đối với các thửa đất số 143(24-1), tờ bản đồ số 7, số 145 (24-3), tờ bản đồ số 7 và số 144 (24-2), tờ bản đồ số 7, tại 100 L, Phường H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty cổ phần thương mại K phải giao các tài sản này cho Ngân hàng B để xử lý là chưa có căn cứ và không đúng với nội dung thỏa thuận giữa ba bên như nêu ở trên. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng của Công ty cổ phần thương mại K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp, tuy nhiên yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K chưa xảy ra nên trong trường hợp nếu Công ty N không trả được nợ phải phát mãi tài sản thì ba bên phải bàn bạc như thỏa thuận tại công văn số: 0261/B.TTH-KHDN ngày 15/11/2017 của Ngân hàng để giải quyết mới bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự. Do đó, yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K chưa thể giải quyết trong cùng một vụ án này được. Sau này nếu có phát mãi tài sản thế chấp mà không thỏa thuận được thì Công ty cổ phần thương mại K có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án về phần này.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty N phải chịu án phí sơ thẩm là 171.427.849 đồng ( Một trăm bảy mươi một triệu, bốn trăm hai mươi bảy ngàn, tám trăm bốn mươi chín đồng).

Trả lại cho Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 89.451.000 đồng (Tám mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn đồng) (Biên lai thu tiền số 5712 ngày 07/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế).

Đối với trường hợp người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần thương mại Nguyễn Kim có yêu cầu độc lập nhưng yêu cầu độc lập này thuộc trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện nên cần căn cứ vào khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự để trả lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty cổ phần thương mại K.

[4] Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần thương mại K không phải chịu.

[5] Các quyết định khác của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 1 Điều 228, khoản 1, khoản 3 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 6 Điều 321, Điều 335, 336, 339, 342, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm b khoản 1 Điều 3 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về thu nộp án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Sửa bản án sơ thẩm; Xử:

1./ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B về việc yêu cầu Công ty N phải trả tiền nợ gốc là 9.359.485.000 đồng và xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thôn S, xã T, huyện H, tỉnh Thừa Thiên Huế của thửa đất số 446, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ907120 cấp cho Công ty N và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại KQH K, Phường A, Thành phố H của thửa đất số 442, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 325567 cấp cho Công ty N.

2./ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B:

Buộc Công ty N phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền 63.427.849.244 đồng (sáu mươi ba tỷ, bốn trăm hai bảy triệu, tám trăm bốn chín ngàn, hai trăm bốn bốn đồng); Trong đó: nợ gốc: 58.631.515.000 đồng (năm mươi tám tỷ, sáu trăm ba một triệu, năm trăm mười lăm ngàn); nợ lãi trong hạn: 4.369.412.552 đồng (bốn tỷ, ba trăm sáu chín triệu, bốn trăm mười hai ngàn, năm trăm năm hai đồng); nợ lãi quá hạn 426.921.692 đồng (bốn trăm hai sáu triệu, chín trăm hai một ngàn, sáu trăm chín hai đồng).

Công ty N phải thanh toán cho Ngân hàng B số tiền lãi quá hạn phát sinh

của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 24/01/2019 đến khi thanh toán khoản nợ gốc này.

Trường hợp Công ty N không trả đủ nợ thì Ngân hàng B có quyền đề nghị ba bên theo nội dung công văn số 0261/B.TTH-KHDN ngày 15/11/2017 của Ngân hàng B, thống nhất để xử lý tài sản thế chấp là ba thửa đất gồm các thửa: 143, 144, 145 tại địa chỉ 100 L, Phường H, thành phố H, Tỉnh Thừa Thiên Huế.

3./ Hủy một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần thương mại K về việc: “Yêu cầu được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 6585 ngày 22/11/2017, đến hết thời hạn thuê là ngày 23/02/2028”. Sau này, nếu có phát mãi tài sản thế chấp mà không thỏa thuận được thì Công ty cổ phần thương mại K có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

4./ Án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty N phải chịu án phí sơ thẩm là 171.427.849 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu, bốn trăm hai mươi bảy ngàn, tám trăm bốn mươi chín đồng).

Trả lại cho Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 89.451.000 đồng (Tám mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi một ngàn đồng), (Biên lai thu tiền số 5712 ngày 07/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế).

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng cho Công ty cổ phần thương mại K (Biên lai thu tiền số 6154 ngày 07/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế).

5./ Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần K không phải chịu. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng cho Công ty cổ phần thương mại K (Biên lai thu tiền số 7674 ngày 13/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Huế)

6./ Các quyết định khác của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm không có 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.

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

**(Đã ký)**

**Trần Hưng Bính**