TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2023/KDTM-PT
Ngày 17-5-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Bà Vũ Thị Thanh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Vũ Thị Mai Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2022/QĐPT-KDTM ngày 28 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 37/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DKTC; địa chỉ: Tòa nhà C, số 109 THĐ, phường C, quận H, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông NĐT; nơi cư trú: Số 46/74/128 TĐT, phường A, quận L, thành phố HP; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 6 năm 2021). Có mặt.

- Ông TLP; nơi cư trú: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 04 tháng 6 năm 2021). Có

mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông VTĐ - Luật sư Văn phòng Luật sư TA thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Công nghiệp Thương mại TS; địa chỉ: Km8+93 (đường 5 mới), xã N, huyện A, thành phố HP.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại HN; địa chỉ: Km9, quốc lộ 5, thôn Cách Thượng, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông TVM; nơi cư trú: Số 2B, lô A10, khu tập thể A, phường A, quận L, thành phố HP; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 4 năm 2022). Có mặt.

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

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư xây dựng và Dịch vụ du lịch TH; địa chỉ: Số 163 TH, phường L, quận Đ, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông TVM; nơi cư trú: Số 2B, lô A10, khu tập thể A, phường A, quận L, thành phố HP; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 4 năm 2022). Có mặt.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư PB; địa chỉ: Thôn L2, xã A, huyện A, thành phố HP.

Người đại diện hợp pháp: Bà DMT; nơi cư trú: Số 32/99 C, phường C, quận N, thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 4 năm 2023). Có mặt.

- Công ty Đấu giá Hợp danh HPA (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Đấu giá và Dịch vụ tư vấn H); địa chỉ: Số 152 V, phường Đ, quận N, thành phố HP.

Người đại diện hợp pháp: Ông PT; nơi cư trú: Số 21 LVT A, phường K, quận L, thành phố HP; là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc Công ty). Có mặt.

- Bà PTL; nơi cư trú Số 923 TC, phường Q, quận K, thành phố HP. Vắng mặt.

- Bà LTTH; nơi cư trú: Số 56/11 Đ, tổ 42, cụm 7, phường Đ, quận N, thành phố HP. Vắng mặt.

- Ông PVT; nơi cư trú: Số 925 TC, phường Q, quận K, thành phố HP. Vắng mặt.

- Ông NBL; địa chỉ: Số 545 TC, phường Q, quận K, thành phố HP. Vắng

mặt.

- Xí nghiệp Thương binh TT; địa chỉ: Thôn D, xã TT, huyện A, thành phố HP.

Người đại diện hợp pháp: Ông ĐVH; nơi cư trú: Thôn D, xã TT, huyện A, thành phố HP; là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc Xí nghiệp). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Công nghiệp Thương mại TS - là bị đơn.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ du lịch TH - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư PB - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Người kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 02 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DKTC (sau đây gọi tắt là GB) trình bày:

Tại hợp đồng tín dụng số 0200/2011/HĐTD/GPB -HP ngày 04 tháng 7 năm 2011, GB cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại HN (sau đây gọi tắt là Công ty HN) vay 25.000.000.000 đồng (có khế ước nhận nợ) và tại hợp đồng tín dụng số 0186/HĐTDHM - GPB/10 ngày 16 tháng 8 năm 2010, GB cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Công nghiệp Thương mại TS (sau đây gọi tắt là Công ty TS) vay 80.000.000.000 đồng (có khế ước nhận nợ); mục đích vay vốn để sản xuất kinh doanh; lãi suất theo thỏa thuận. Tài sản thế chấp cho các khoản vay trên là Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ chung cư tại 163 TH, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là Dự án 163 TH) thuộc sở hữu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư xây dựng và Dịch vụ du lịch TH (sau đây gọi tắt là Công ty TH).

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty HN và Công ty TS không thực hiện đúng cam kết về nghĩa vụ trả nợ để phát sinh nợ quá hạn. Sau nhiều lần đôn đốc, tìm phương án trả nợ, giữa GB và Công ty TH thống nhất đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá tại Công ty Cổ phần Đấu giá và Dịch vụ tư vấn Hải Phòng (nay là Công ty Đấu giá Hợp danh HPA) (sau đây viết tắt là Công ty Đấu giá) theo Biên bản thỏa thuận ba bên lập ngày 03 tháng 10 năm 2016. Ngày 03 tháng 10 năm 2016 các bên lập hợp đồng bán đấu giá số 81 (gồm bên có tài sản bán đấu giá là Công ty TH, bên bán đấu giá là Công ty Đấu giá). Ngày 11 tháng 01 năm 2017, các bên kí

hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 05 (gồm bên bán đấu giá, bên có tài sản bán đấu giá, bên mua được tài sản bán đấu giá là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư PB (sau đây gọi tắt là Công ty PB)) với giá 32.050.000.000 đồng.

Do việc tự giải quyết không đạt kết quả, GB khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty HN phải thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 11 tháng 9 năm 2022 là 96.103.165.831 đồng (trong đó nợ gốc là 18.601.092.997 đồng, lãi trong hạn 429.108.198 đồng, lãi quá hạn 77.072.964.636 đồng) và tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết khoản nợ; buộc Công ty TS phải thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 11 tháng 9 năm 2022 là 251.580.007.625 đồng (trong đó nợ gốc là 51.103.931.552 đồng, lãi trong hạn 1.462.402.797 đồng, lãi quá hạn 199.013.673.277 đồng) và tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Căn cứ theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 05/17/HĐMB ngày 11 tháng 01 năm 2017, tại tiểu mục 9.2 mục 9 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 05 ngày 11 tháng 01 năm 2017 các bên đã thỏa thuận nếu bên mua không nộp đủ tiền đúng hạn (05 ngày kể từ ngày bán đấu giá) thì coi như từ chối mua và sẽ bị xử lý theo Điều 9 Quy chế bán đấu giá ngày 14 tháng 12 năm 2016. Trong trường hợp này, Công ty PB là bên trúng đấu giá đã không thực hiện nghĩa vụ nộp đủ tiền đúng hạn thì coi như từ chối mua và tài sản trên vẫn là tài sản thế chấp. Vì vậy, trường hợp bên vay không thanh toán khoản nợ trên thì đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp là Dự án 163 TH để thu hồi nợ.

Đối với số tiền 1.450.000.000 đồng - Công ty PB đã nộp khi trúng đấu giá; sau khi trừ đi các chi phí, còn lại 1.349.800.000 đồng đã nộp vào tài khoản của GB. Các bên đã cam kết nếu không thực hiện được việc bàn giao mặt bằng và thanh toán dứt điểm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì tất cả các chi phí mà Công ty PB đã nộp cho GB để thực hiện hợp đồng mua bán nêu trên được coi như Công ty TH đã trả nợ cho GB thay cho Công ty TS. Công ty PB và Công ty TH có trách nhiệm giải quyết riêng với nhau về số tiền này, không làm ảnh hưởng đến việc GB đã hạch toán thu hồi nợ đối với Công ty TS.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Công ty HN, Công ty TS và Công ty TH trình bày:

Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng, về tài sản thế chấp, về số tiền nợ, việc mua bán đấu giá tài sản và số tiền bên mua đã nộp cũng như thỏa thuận về việc thanh toán, xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng bán đấu giá vô hiệu do các bên có lỗi khi thực hiện thỏa thuận giao kết và Dự án 163 TH chưa được cấp giấy phép.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty PB trình bày:

Công ty PB là bên mua được tài sản đấu giá Dự án 163 TH, số tiền Công ty PB đã nộp và thỏa thuận xử lý số tiền này như các bên trình bày ở trên là đúng. Công ty PB cho rằng hợp đồng bán đấu giá không ngay tình, trên dự án có người dân đang ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty PB có nguyện vọng được tiếp tục mua Dự án 163 TH tại giai đoạn thi hành bản án trong trường hợp phát mại. Trường hợp Tòa án hủy kết quả bán đấu giá, đề nghị được nhận lại số tiền đã nộp.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty Đấu giá trình bày:

Ngày 11 tháng 01 năm 2017, Công ty Đấu giá tổ chức bán đấu giá tài sản là Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch và căn hộ chung cư tại địa chỉ số 163 TH, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Người có tài sản bán đấu giá là Công ty TH, người mua được tài sản bán đấu giá là Công ty PB. Các bên đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 05/17/HĐMB-HP-Auseco có chứng nhận của Văn phòng công chứng Nhân Hòa. Quá trình tổ chức đấu giá tài sản, Công ty Đấu giá tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Công ty PB không nôp đủ tiền mua tài sản vào tài khoản của GB là vi phạm khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án và không có lời khai.

Với nội dung trên, tại bản án số 08/2022/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Dương căn cứ vào Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Luật đất đai; Luật nhà ở năm 2005 và Điều 148 của Luật nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 201 của Luật Doanh nghiệp 2014; khoản 1 Điều 4 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 26 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty HN, bà PTL và bà LTTH phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho GB theo Hợp đồng tín dụng số 0200/2011/HĐTD/GPB -HP ngày 04 tháng 7 năm 2011 tính đến ngày 11 tháng 9 năm 2022 với tổng số tiền là 96.103.165.831 đồng (trong đó nợ gốc là 18.601.092.997 đồng; lãi trong hạn 429.108.198 đồng; lãi quá hạn 77.072.964.636 đồng).

- Buộc Công ty TS, bà PTL, ông PVT, ông NBL và Xí nghiệp Thương binh TT phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho GB theo Hợp đồng tín dụng số 0186/HĐTDHM-GPB/10 ngày 16 tháng 8 năm 2010 tính đến ngày 11 tháng 9 năm 2022 với tổng số tiền là 251.580.007.625 đồng (trong đó nợ gốc là 51.103.931.552 đồng; lãi trong hạn 1.462.402.797 đồng; lãi quá hạn 199.013.673.277 đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp Công ty HN, bà PTL và bà LTTH và Công ty TS, bà PTL, ông PVT, ông NBL và Xí nghiệp Thương binh TT không trả được nợ, GB có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp sau đây để thu hồi nợ: Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ chung cư tại 163 TH, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Trường hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì Công ty HN, bà PTL và bà LTTH phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho GB theo Hợp đồng tín dụng số 0200/2011/HĐTD/GPB-HP ngày 04 tháng 7 năm 2011. Công ty TS, bà PTL, ông PVT, ông NBL và Xí nghiệp Thương binh TT phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho GB theo Hợp đồng tín dụng số 0186/HĐTDHM-GPB/10 ngày 16 tháng 8 năm 2010. Trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án bị kháng cáo, kháng nghị như sau:

- Công ty TS kháng cáo yêu cầu tuyên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp vô hiệu; buộc GB phải trả lại Công ty PB số tiền đã đặt cọc để mua tài sản đấu giá và tiền lãi.

- Công ty TH kháng cáo đề nghị xem xét phần nội dung của bản án liên quan đến việc phát mại tài sản thế chấp.

- Công ty PB kháng cáo đề nghị GB phải trả lại số tiền đã đặt cọc để mua tài sản đấu giá và tiền lãi.

- VKSND huyện An Dương kháng nghị hủy bản án sơ thẩm vì các lý do:

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà PTL, bà LTTH, ông PVT, ông NBL, Xí nghiệp Thương binh TT là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những

người này không được bổ sung tham gia tố tụng, không có tên trong quyết định xét xử, không được tống đạt quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa.

+ Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định nhập vụ án nhưng lấy theo số thụ lý cũ là không đúng.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đấu giá tài sản thế chấp, không tuyên hủy hay không hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng mà đã xử lý phát mại tài sản thế chấp là không đúng.

+ Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại tài sản thế chấp nhưng không giải quyết phần tiền Công ty PB đã nộp khi ký hợp đồng đấu giá là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đấu giá và Dịch vụ tư vấn Hải Phòng, trong khi Công ty đã được đổi tên thành Công ty Đấu giá hợp danh HPA là không chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng vẫn giữ nguyên kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty TH và Công ty PB, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo đó số tiền Công ty PB đã nộp khi mua tài sản đấu giá sẽ được hạch toán vào khoản nợ của Công ty TS tại GB theo cam kết của các bên.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TH, Công ty PB và Công ty Đấu giá đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự khác chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc kháng cáo của Công ty TS, Công ty TH và Công ty PB đảm bảo đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng giữa GB và Công ty TS, Công ty HN được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; vì vậy, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, không tuyên hủy hay không hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng mà đã xử lý phát mại tài sản thế chấp là không

đúng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại tài sản thế chấp nhưng không giải quyết phần tiền Công ty PB đã nộp khi ký hợp đồng đấu giá là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đấu giá và Dịch vụ tư vấn Hải Phòng, trong khi Công ty đã được đổi tên thành Công ty Đấu giá hợp danh HPA là không chính xác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Đống Đa - là doanh nghiệp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao mặt bằng thực hiện dự án vào tham gia tố tụng và không giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là có thiếu sót.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; trả lại người kháng cáo tiền tạm ứng án phí đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm sẽ được tính lại khi giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau về đều có mục đích lợi nhuận. Tại thời điểm khởi kiện, các bị đơn có trụ sở tại huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà PTL, ông PVT, ông NBL, bà LTTH và Xí nghiệp Thương binh TT đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương:

[4] Năm 2004, Công ty TH được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu với các thành viên là Công ty Đống Đa, Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư và Xây dựng Tây Hồ và Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phượng Hoàng, trong đó số vốn góp của Công ty Đống Đa là 1.500.000.000 đồng (bằng nguồn vốn tự bổ sung của doanh nghiệp). Năm 2011, Công ty Đống Đa chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TH cho ông PVT. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty TH đã đăng ký thay đổi giấy chứng nhận kinh doanh

lần thứ 18 vào năm 2020 với các thành viên là bà PTL và ông Nguyễn Hải Đường.

[5] Ngày 12 tháng 7 năm 1988, UBND quận Đống Đa ban hành Quyết định số 116 giao toàn bộ tầng 1 thuộc nhà I11 Thành Công (nay là số 163 TH) cho Xí nghiệp Sản xuất gia công hàng Công nghệ phẩm Đống Đa (sau này đổi tên Công ty Cổ phần Du lịch Đống Đa) sử dụng vào mục đích kinh doanh. Ngày 12 tháng 10 năm 2004, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 6698 về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa của Công ty Cổ phần Du lịch Đống Đa, trong đó có nội dung: "*Công ty Cổ phần Du lịch Đống Đa được giao quản lý và sử dụng để sản xuất kinh doanh khi chuyển sang Công ty cổ phần tại các địa điểm: 1. Nhà I11 Thành Công (tức số 163 TH)...*".

[6] Năm 2003, UBND thành phố Hà Nội có Công văn số 2729 chấp thuận về nguyên tắc cho Công ty Đống Đa lập và triển khai Dự án xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch và căn hộ chung cư tại 163 TH (Dự án 163 TH). Sau khi Công ty Đống Đa góp vốn liên doanh thành lập Công ty TH, ngày 23 tháng 01 năm 2009, UBND thành phố Hà Nội có Văn bản số 770 chấp thuận về mặt nguyên tắc đề nghị của Công ty Đống Đa và Công ty TH về việc Công ty TH được làm chủ đầu tư và thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai Dự án 163 TH.

[7] Theo Công văn số 4803 ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thì đến thời điểm này, Sở Xây dựng không có thông tin và chưa nhận được hồ sơ đề nghị giải quyết cấp phép xây dựng Dự án 163 TH. Theo Công văn số 160 ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (là cơ quan chủ trì rà soát, cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội): Dự án 163 TH chưa được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận dự án phát triển nhà ở, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở; chưa được giao đất hoặc cho thuê đất, chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình, hiện trạng mặt bằng là chung cư cũ I11 Thành Công. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc Công ty TH tiếp tục triển khai Dự án 163 TH là chưa có cơ sở.

[8] Theo Công văn số 2491 ngày 09 tháng 12 năm 2022 của UBND quận Đống Đa: Dự án 163 chưa được triển khai, hiện mặt bằng là nhà chung cư cũ 04 tầng; tầng 1 thuộc quyền quản lý sử dụng của liên doanh Công ty Đống Đa, Công ty Tây Hồ và Công ty Phượng Hoàng, sau đó thành lập Công ty liên doanh lấy tên là Công ty TH; các căn hộ từ tầng 2 trở lên thuộc quyền sử dụng của 24 chủ sở hữu khác thuộc tòa nhà.

[9] Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở khẳng định, Công ty TH chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện Dự án 163 TH, chưa

được cấp phép là chủ đầu tư của dự án. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tầng 1 chung cư I11 Thành Công (số 163 TH) được UBND thành phố Hà Nội giao cho Công ty Đống Đa quản lý, sử dụng vào mục đích kinh doanh. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Dự án 163 TH, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Đống Đa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[10] Trong đơn khởi kiện, GB yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 05/17/HĐMB-Auserco ngày 11 tháng 01 năm 2017 giữa Công ty Đấu giá, Công ty TH và Công ty PB trong trường hợp các bên chưa hủy hợp đồng. Yêu cầu này đã được Tòa án thụ lý giải quyết trong Thông báo thụ lý vụ án số 03/TB-TLVA ngày 05 tháng 4 năm 2022. Tại biên bản làm việc ngày 30 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở TAND huyện An Dương, người đại diện hợp pháp của GB chốt yêu cầu khởi kiện, trong đó thể hiện nội dung buộc Công ty TS và Công ty HN phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng và phát mại tài sản thế chấp là Dự án 163 TH trong trường hợp các bên không thanh toán được khoản nợ với lý do Công ty PB không nộp đủ tiền thì được coi là từ chối mua và Dự án 163 TH vẫn là tài sản thế chấp. Đối với yêu cầu về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, GB không trình bày rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung này.

[11] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12 tháng 9 năm 2022, khi được hỏi về việc giữ nguyên, thay đổi hoặc rút yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của GB trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, GB không có đơn hoặc lời trình bày thể hiện rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ nội dung này, dẫn đến việc không xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của đương sự. Đây là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[12] Điều 342 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Tài sản thế chấp cũng có thể là tài sản hình thành trong tương lai*". Theo quy định tại Điều 163 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản. Điều 181 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự, kể cả quyền sở hữu trí tuệ*". Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa GB và Công ty TH trên cơ sở tài sản hình thành trong tương lai là Dự án 163 TH. Tuy nhiên, theo thông tin do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cung cấp thì Công ty TH chưa được UBND thành phố Hà Nội phê chuẩn là chủ đầu tư dự án. Do đó, dự án này chưa phải là quyền tài sản của Công ty TH. Mặt khác, Luật Nhà ở năm 2005 (là luật có hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp) cũng không quy định về việc thế chấp dự án xây dựng nhà ở.

[13] Trên cơ sở thỏa thuận của GB, Công ty TS, Công ty HN và Công ty TH, Dự án 163 TH đã được Công ty Đấu giá tiến hành bán đấu giá và Công ty PB là đơn vị trúng đấu giá dự án trên. Kết quả đấu giá tài sản chỉ bị hủy khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, giữa các bên tham gia đấu giá chưa có thỏa thuận về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Tính đến thời điểm hiện tại, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa các bên vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc Công ty PB không nộp đủ số tiền mua dự án mà nhận định Công ty PB từ chối mua, trên cơ sở đó tuyên phát mại Dự án 163 TH là chưa đủ căn cứ.

[14] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cho đương sự lần thứ nhất. Người đại diện hợp pháp của bị đơn đã có đơn xin hoãn phiên hòa giải nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản không tiến hành hòa giải được là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án chỉ lập biên bản không tiến hành hòa giải được khi bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt.

[15] Ngoài ra, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, tên gọi của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DKTC (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đấu giá và Dịch vụ tư vấn Hải Phòng đã được đổi tên thành Công ty Đấu giá hợp danh HPA (có văn bản đổi tên kèm theo) nhưng trong toàn bộ bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đều ghi tên của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại DKTC; tên của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đấu giá và Dịch vụ tư vấn Hải Phòng là không chính xác.

[16] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương về việc hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ, được chấp nhận nhằm đảm bảo việc giải quyết vụ án khách quan, toàn diện, đúng quy định của pháp luật.

[17] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy để xét xử lại nên người kháng cáo là Công ty TH, Công ty TS và Công ty PB không phải chịu án phí phúc thẩm; trả lại người kháng cáo tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 148, 173, 175, 296, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 3 Điều 29 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,

Xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 08/2022/KDTM-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên DKTC và bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Công nghiệp Thương mại TS, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại HN.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

- Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư xây dựng và Dịch vụ du lịch TH 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004283 ngày 05 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư PB 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004282 ngày 05 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Công nghiệp Thương mại TS 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004285 ngày 05 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thanh Vân **Nguyễn Thị Tuyết Hồng** **Vũ Thị Bích Diệp**