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: **368**/2019/KDTM-PT
Ngày: 26/04/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: 1. Bà Hà Thanh Thủy

2. Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:* Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17/04/2019 và ngày 26/4/2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/KDTMPT ngày 14/01/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án sơ thẩm số 2369/2018/KDTM-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H bị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh TK và bà Nguyễn Thị PH kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 622/2019/QĐXX-PT ngày 27/2/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1246/QĐ-PT ngày 23/03/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân Hàng NT.
Địa chỉ: 02 đường L, quận B, thành phố N.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn QĐ - có mặt
Địa chỉ:12A 04 Chung cư G, xã P, huyện N, Thành phố H.

Bị đơn: Công ty TNHH HĐN.
Địa chỉ: 160/5A đường Đ, phường H, quận B, Thành phố H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh TK- Sinh 1954
Địa chỉ: 191/31 đường T, Khu phố H, phường A, Quận Y, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Huỳnh TK.
Địa chỉ: 191/31 đường T, Khu phố H, phường A, Quận Y, Thành phố H.

Ủy quyền cho ông Nguyễn HQ - Sinh 1968 - có mặt
Địa chỉ: 191/31 đường T, Khu phố H, phường A, Quận Y, Thành phố H.
Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng P Quận Y, Thành phố H.
2. Bà Nguyễn Thị PH- có mặt
Địa chỉ: 191/31 đường T, Khu phố H, phường A, Quận Y, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân Hàng NT - Chi nhánh TB nay là Ngân Hàng NT - Chi nhánh TB cho Công ty TNHH HĐN (Công ty HĐN) vay tại Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800421 ngày 10/12/2008 để vay tiền, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 40.000.000.000 đồng;
- Dư nợ còn lại tại thời điểm khởi kiện (tạm tính đến ngày 31/10/2015): 59.633.991.080 đồng. Trong đó, nợ gốc: 30.531.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 25.409.588.162 đồng; nợ lãi quá hạn 3.693.402.918 đồng.
- Thời hạn vay: 60 tháng (05 năm)
- Ngày nhận nợ lần đầu: 11/12/2008
- Ngày đáo hạn: 30/12/2013
- Lãi suất tại thời điểm vay: 1,20%/tháng, lãi suất quá hạn tối đa 150% lãi suất vay
- Mục đích vay: Đầu tư xây dựng văn phòng công ty.

Tài sản bảo đảm:

** Tài sản 01*:

- Quyền sử dụng đất ở: Thửa đất tọa lạc tại: 160/5A hẻm Đ, đường H, phường N, quận B, Thành phố H; Thửa đất số: 44; Tờ bản đồ số: 83; Diện tích: 68m^2 ; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 86 m^2.
- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở, Tổng diện tích: 32 m^2, Kết cấu: Tường gạch, mái tole; Số tầng: 1 + sân.

** Tài sản 02*:

- Quyền sử dụng đất ở: Thửa đất tọa lạc tại: 1403 đường N, phường L, Quận Y, Thành phố H; Thửa đất số: Một phần thửa 611; Tờ bản đồ số: 07 BĐC xã L; Diện tích: 200 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 200 m^2.
- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở; Tổng diện tích: 149,22 m^2; Kết cấu nhà: Tường gạch, mái tole; Số tầng: 01

** Tài sản 03*:

- Quyền sử dụng đất ở: Thửa đất tọa lạc tại: phường L, Quận Y, Thành phố H; Thửa đất số: 2009; Tờ bản đồ số: 08 xã L H.T; Diện tích: 123 m^2.
- Tài sản gắn liền với đất: Không.

** Tài sản 04*:

- Quyền sử dụng đất ở: Thửa dất tọa lạc tại: phường A, Quận Y, Thành phố H; Thửa đất số: 986, 1501; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích: 1993 m^2.
- Tài sản gắn liền với đất: Không.

** Tài sản 05*:

- Quyền sử dụng đất ở: Tại 209 đường X, phường M, quận B, Thành phố H; Thửa đất số: 26; Tờ bản đồ số: 09 (bản đồ địa chính); Diện tích: 131,5 m^2.

- Tài sản gắn liền với đất: Tổng diện tích sử dụng: 195,4 m^2; Diện tích xây dựng: 113,6 m2; Kết cấu nhà: Vách gạch, sàn BTCT, mái tole + BTCT; Số tầng: 3 + Sân.

** Tài sản 06*:

- Quyền sử dụng đất ở: Tại 191/31 đường T, khu phố H, phường A, Quận Y, Thành phố H; Thửa đất số: 506; Tờ bản đồ số: 27-T1 2003; Diện tích: 200 m^2.

- Tài sản gắn liền với đất: Diện tích sàn: 30,02 m^2; Kết cấu nhà: Vách gỗ, mái lá; Số tầng: 01;

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Công Ty TNHH HĐN trả nợ lãi và gốc không đúng thời hạn như đã cam kết. Trong quá trình làm việc và cùng nhau giải quyết khoản nợ nêu trên phía bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ trả như sau:

Ngày 03/06/2016, bên bị đơn đề nghị nộp số tiền 3.500.000.000 đồng để Ngân hàng thu nợ lãi: 956.524.556 đồng và thu gốc là 2.543.475.444 đồng và đề nghị nhận lại ba tài sản là:

1. QSDĐ và nhà ở tại: 160/5A Hẻm Đ, đường Đ, phường H, quận B. Diện tích: 68 m^2;

2. QSDĐ tại: 1403 đường N, phường T, Quận Y, Thành phố H. Diện tích: 200 m^2;

3. QSDĐ tại: phường L, Quận Y, Thành phố H. Diện tích: 123 m^2.

Ngân hàng đã thu nợ và xuất trả tài sản cho khách hàng tự bán.

Ngày 15/09/2016, các bên ký biên bản thỏa thuận về việc đưa tài sản tại số 209 đường X, phường M, quận B đấu giá. Ngân hàng thu nợ gốc: 9.249.566.000 đồng.

Ngày 14/07/2017, Ngân hàng trích thu từ tài khoản khách hàng để thu nợ gốc là 26.958.556 đồng.

Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Thị PH, Ông Huỳnh TK và Công ty HĐN đã phối hợp với Ngân hàng NT để xử lý tài sản thế chấp nhằm thu nợ sau khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa là tiền gốc: 11.820.000.000 đồng và tiền lãi: 956.524.556 đồng.

Tính đến ngày 09/11/2018, Công ty HĐN còn nợ Ngân hàng NT tổng số tiền là 48.312.544.096 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 18.711.000.000 đồng;

- Nợ lãi trong hạn: 23.249.765.745 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 6.351.778.351 đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số nợ trên làm một lần trong thời hạn 12 tháng sau khi án có hiệu lực pháp luật và tiền lãi phát sinh sau ngày 09/11/2018 cho đến khi bị đơn thanh toán hết số nợ trên.

Trường hợp Công ty HĐN không có khả năng thanh toán nợ, Ngân hàng NT đề nghị kê biên, phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn Công ty TNHH HĐN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh TKvà bà Nguyễn Thị PH đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Bản án sơ thẩm số 2369/2018/KDTM-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng NT đòi bị đơn là Công Ty TNHH HĐN phải trả tổng số tiền tính đến ngày 09/11/2018 là 48.312.544.096 đồng. Trong đó, nợ gốc: 18.711.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 23.249.765.745 đồng; nợ lãi quá hạn: 6.351.778.351 đồng.

Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 48.312.544.096 đồng. Thời hạn trả số nợ trên là 12 tháng, tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Khi bị đơn trả xong nợ thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ hồ sơ tài sản thế chấp cho Công Ty TNHH HĐN.

Nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất ở: Thửa đất tọa lạc tại: Phường Phước Long A, Quận Y, Thành phố H; Thửa đất số: 986, 1501; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích: 1993 m^2. Tài sản gắn liền với đất: Không. Giấy tờ về tài sản gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 442128 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00123/QSDĐ/PLA do UBND Quận Y, Thành phố H cấp ngày 20/06/2001.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất ở: Tại 191/31 Tây Hòa, khu phố 2, phường Phước Long A, Quận Y, Thành phố H; Thửa đất số: 506; Tờ bản đồ số: 27-T1 2003; Diện tích: 200 m^2; b.Tài sản gắn liền với đất: Diện tích sàn: 30,02 m^2; Kết cấu nhà: Vách gỗ, mái lá; Số tầng: 01; Giấy tờ về tài sản gồm có: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số: 037/2009/UB.GCN ngày 31/07/2009 do UBND Quận Y, Thành phố H cấp.

Những tài sản trên được thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-200800454 ngày 12/12/2008 được Phòng Công chứng số 4, Tp. HCM chứng nhận ngày 12/12/2008, số công chứng 045427, vào sổ quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 10/12/2018 có chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đất Quận Y, Tp. H.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201000013 ngày 11/02/2010 được Phòng Công chứng B, Tp. H chứng nhận ngày 11/02/2010, số công chứng 005709, vào sổ quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đất Quận Y, Tp. H ngày 02/4/2010.

Lãi phát sinh tiếp tục được tính từ ngày 10/11/2018 theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-200800421 ngày 10/12/2008.

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

Ngày 10/12/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh TKvà bà Nguyễn Thị PH kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông K và bà H: Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy cấp sơ thẩm đã tống đạt hợp lệ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xuất trình chứng cứ mới là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như các tập ảnh chứng minh việc có xây nhà trên đất, chứng minh việc chuyển nhượng cho 8 người khác nhau. Do đó, cần thiết phải đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án vì liên quan đến quyền yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng trong trường hợp Công ty HĐN không thanh toán số nợ. Vị vậy, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung kháng cáo: Ông Huỳnh TK và bà Nguyễn Thị PH kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vắng mặt ông K, bà H là đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng. Về nội dung, ông K, bà H khai sau khi thế chấp tài sản cho Ngân Hàng NT - Chi nhánh TB (nay là Ngân Hàng NT - Chi nhánh TB) thì đã chuyển nhượng cho rất nhiều người và những người này đã xây nhà trên đất. Đại diện Ngân hàng cho biết trong quá trình xét xử sơ thẩm do ông K, bà H vắng mặt nên không biết thông tin này. Hơn nữa, tài sản đã đem thế chấp nhưng đem chuyển nhượng cho người khác là không hợp

lệ, do đó đề nghị hội đòng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đây là vấn đề cần xem xét.

[2] Xét thấy, cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng xác minh, niêm yết hợp lệ nhưng ông K, bà H vắng mặt không lý do. Ví vậy, cấp sơ thẩm đã tiến hành xét xử vắng mặt ông K, bà H là đúng pháp luật.

[3] Tuy nhiên, tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 24/04/2019 Ông Huỳnh TKvà bà Nguyễn Thị PH trình bày: Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP -200800454 ngày 12/12/2008 có tài sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường A, quận Y, Thành phố H; Thửa đất số: 986, 1501; Tờ bản đồ số: 06; Diện tích: 1993m^2. Phần diện tích đất này đã chuyển nhượng bằng hợp đồng tay, cụ thể với các ông bà có tên sau: Bà Nguyễn Phạm VA (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 28/4/2013); Bà Nguyễn Thị HH (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 04/12/2016); ông Huỳnh HD (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 28/4/2013); bà Phạm TL (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 29/11/2008); ông Nguyễn QĐ (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 29/11/2018); bà Thạch TM (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 28/4/2013); Ông Huỳnh TT (hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 01/01/2015). Ngoài ra, trên thửa đất này còn cho ông Nguyễn HQ thuê làm bãi giữ xe theo hợp đồng hợp tác kinh doanh xây dựng bãi xe số 61 ngày 26/6/2014. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901 ngày 11/02/2010 tại địa chỉ 191/31 đường T, Khu phố H, phường A, quận Y, Thành phố H thửa đất số 506 tờ bàn đồ số 27-TL 2003, diện tích 200m^2, đã chuyển nhượng giấy tay cho ông Lâm HP. Kèm theo bảng tường trình, ông Kcòn nộp các hợp đồng chuyển nhượng, các tập ảnh thể hiện có tài sản gắn liền với đất.

[4] Như vậy, khi thế chấp tài sản, chỉ là hiện trạng đất trống, nay, hiện trạng có thay đổi, có tài sản gắn liền với đất, có nhiều người đang cư trú trên đất, điều này sẽ làm ảnh hưởng đến vấn đề phát mãi tài sản thế chấp. Vì vậy, cần thu thập chứng cứ làm rõ các vấn đề trên mà giai đoạn phúc thẩm không thể khắc phục được.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị hủy bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ. Đề nghi của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên ghi nhận.

[6] Do hủy bản án sơ thẩm và hủy về tố tụng nên không xem xét phần nội dung.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Án phí sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số 2369/2018/KDTM-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận B để giải quyết lại theo thủ tục chung. Do phát sinh tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Án phí sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0005933 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H cho bà Nguyễn Thị PH.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thùy Dung