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: 998/2023/KDTM-PT
Ngày: 28/9/2023
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Bà Phùng Thị Như Mai

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trịnh Kim Hoàng – 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 Lê Thị Kim Thuỷ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2023/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án sơ thẩm số 55/2023/KDTM-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 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 3593/2023/QĐPT-KDTM ngày 14 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12028/2023/QĐ-HPT ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ĐT Và PT VN

Trụ sở: 35 HV, PhườNg LTT, quận HK, TP Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Phi H

Địa chỉ: Căn 11S4 Chung cư Happy Star, Phường GB, quận LB, TP Hà Nội

2. Ông Thái Hoàng H

Địa chỉ: 45C3 AD, phường YP, quận TH, TP Hà Nội

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VT

Trụ sở: 03 đường D52, Phường A, quận TB, TP Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trọng H

Địa chỉ: 37/24 Bùi Thế Mỹ, Phường 10, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Ngọc L (tên gọi khác: Dương Thị L), sinh năm 1969 (bà Dương Ngọc L, sinh năm 1976 là cùng một người)

2. Anh Trần Đức Đ

3. Chị Trần Thị Hoàng A

4. Trẻ Nguyễn Tường V, sinh năm 2008 do bà Dương Ngọc L là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: 41/22D đường số 13 (số cũ: 416/15/97 Dương Quảng H), Phường B, quận GV, TP Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Dương Ngọc L: Ông Tô Bá T - Luật sư của Công ty Luật TNHH CT thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Dương Ngọc L.

(Nguyên đơn có mặt tại phiên toà ngày 26/9/2023, vắng mặt tại phiên toà ngày 28/9/2023; Bị đơn vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Dương Ngọc L có mặt tại phiên toà; những có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Ngày 16/01/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN - Chi nhánh Bắc Hà Nội (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT (sau đây viết tắt là Công ty VT) có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10513314/HĐTD với số tiền cho vay là 2.560.000.000 (Hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng, thời hạn vay: 03 tháng kể từ ngày giải ngân, mục đích vay: Tạm ứng tiền mua cát phục vụ thi công công trình Lộ Tẻ - Rạch Sỏi – KG theo hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT/2017 ngày 12/10/2017 và phụ lục hợp đồng kinh tế kèm theo ngày 02/01/2018, lãi suất 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty VT

vay số tiền 2.560.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản cho Công ty VXP, số tài khoản 75310000260149 tại BIDV- Chi nhánh Phú Quốc, KG được thể hiện qua bảng kê rút vốn ngày 16/01/2018 và ủy nhiệm chi ngày 17/01/2018.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 07/12/2017 bà Dương Ngọc L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN - Chi nhánh Bắc Hà Nội ký hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 01/2017/10513314/HĐBĐ với nội dung: " thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY 661848, số vào sổ cấp GCN: CH 06879 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2015 cho bà Dương Ngọc L, CMND: 024604313 có diện tích 80,4m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: 416/15/97 Dương Quảng H (số mới: 41/22D đường số 13), phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh". Trường hợp bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm giá trị tài sản tăng thêm.

Sau khi vay, Công ty VT đã không thực hiện đúng thỏa thuận trả nợ gốc và lãi đúng hạn theo hợp đồng tín dụng, chỉ thanh toán được một phần tiền gốc và lãi. Ngân hàng nhiều lần gởi văn bản cho Công ty VT và bà L để yêu cầu trả nợ hoặc bàn giao tài sản để xử lý nợ nhưng đến nay bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty VT thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/05/2023 là: 3.893.762.877 (Ba tỷ tám trăm chín mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy) đồng. Trong đó : Nợ gốc: 2.345.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.037.079.178 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 511.683.699 đồng. Ngoài ra, Công ty VT còn pH tiếp tục trả lãi phát sinh đến ngày thanh toán hết nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Trường hợp, Công ty VT không thanh toán hết nợ gốc và lãi nêu trên thì bà Dương Ngọc L pH thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay, nếu không Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT do ông Vũ Trọng H là người đại diện theo pháp luật vắng mặt nhưng có bản tự khai ngày 24/7/2020 trình bày: Ông xác nhận Công ty VT có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Bắc Hà Nội với số tiền, mục đích vay, thời hạn vay như phía đại diện ngân hàng trình bày là đúng. Công ty VT đã trả một phần tiền, còn nợ lại nợ gốc là 2.345.000.000 đồng. Hiện nay, công ty đang nợ xấu không còn hoạt động mà chỉ báo cáo thuế bằng không nên ông xin cam kết trả nợ vào ngày 30/8/2020 và xin Ngân hàng xem xét giảm một phần tiền lãi và phạt theo hợp đồng

cho công ty. Ông xác định công ty có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng, không liên quan nghĩa vụ trả nợ của bà Dương Ngoc L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Ngọc L trình bày: Bà xác nhận ngày 07/12/2017, bà có ký hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 01/2017/10513314/HĐBĐ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN - Chi nhánh Bắc Hà Nội để bảo lãnh cho Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VT vay số tiền 2.560.000.000 (Hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba nêu trên bà ký với Ngân hàng để ông H được vay tiền chỉ là hình thức giả tạo bởi trong thời hạn vay ngắn hạn 03 tháng (tức là ngày 17/04/2018 hết thời hạn vay) nhưng phía Ngân hàng không tiến hành thu hồi nợ. Phía bà cũng không nhận được bất cứ thông tin nào của Ngân hàng thông báo Công ty VT vi phạm thỏa thuận. Do đó bà không đồng ý trả nợ thay cho ông H bằng cách phát mãi căn nhà của bà vì lỗi bên Ngân hàng không tích cực thu hồi nợ đối với Công ty VT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Đức Đ, chị Trần Thị Hoàng A vắng mặt không có lý do nên không có lời khai, ý kiến tại Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty VT thanh toán số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 17/05/2023 là: 3.893.762.877 (Ba tỷ tám trăm chín mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy) đồng. Trong đó : Nợ gốc: 2.345.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.037.079.178 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 511.683.699 đồng. Ngoài ra, Công ty VT còn pH tiếp tục trả lãi phát sinh đến ngày thanh toán hết nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

- Trường hợp, Công ty VT không thanh toán hết nợ gốc và lãi nêu trên thì bà Dương Ngọc L pH thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay, nếu không Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty VT pH chịu mọi chi phí phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2023/KDTM-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN.

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN số tiền nợ

tính đến ngày 17/5/2023 là: 3.893.762.877 (Ba tỷ tám trăm chín mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy) đồng. Trong đó : Nợ gốc: 2.345.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.037.079.178 đồng; Nợ quá hạn là: 511.683.699 đồng.

1.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT còn pH tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/5/2023 cho đến khi trả dứt nợ vay theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10513314/HĐTD ngày 16/01/2018 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN - Chi nhánh Bắc Hà Nội và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Ngay sau khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT trả hết số nợ gốc và lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN pH trả lại cho bà Dương Ngọc L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 661848, số vào sổ cấp GCN: CH 06879 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2015 cho bà Dương Ngọc L, CMND: 024604313 có diện tích 80,4m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: 416/15/97 Dương Quảng Hàm (số mới: 41/22D đường số 13), phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Quá thời hạn nêu trên, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY 661848, số vào sổ cấp GCN: CH 06879 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2015 cho bà Dương Ngọc L, CMND: 024604313 có diện tích 80,4m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: 416/15/97 Dương Quảng Hàm (số mới: 41/22D đường số 13), phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 01/2017/10513314/HĐBĐ ngày 07/12/2017, số công chứng: 43290, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2017 tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN số tiền 8.423.963 (Tám triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi ba) đồng.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT pH chịu 109.875.258 (Một trăm lẻ chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN số tiền tạm ứng án phí 45.509.290 (Bốn mươi lăm triệu năm trăm lẻ chín nghìn hai trăm chín mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0016184 ngày 24/04/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/5/2023, bà Dương Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và bà Dương Ngọc L thống nhất trình bày về các lý do kháng cáo như sau:

- Toà án cấp sơ thẩm triệu tập thiếu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Công ty VXP, ông T là chồng của của L và công chứng viên Nguyễn Ngọc T – Phòng Công chứng số 5.

- Hợp đồng thế chấp có dấu hiệu bị lừa dối và vô hiệu về nội dung do vi phạm Luật nhà ở. Do Toà án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện đối với hợp đồng thế chấp và tuyên hợp đồng thế chấp có hiệu lực đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

- Phần quyết định về phát mãi tài sản của Toà án cấp sơ thẩm vượt quá phạm vi của Hợp đồng thế chấp.

- Ngoài ra, bà L có cho Công ty PTN thuê một phần nhà từ năm 2013, hợp đồng ký theo kỳ hạn 05 năm nhưng Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ đối với sự việc này.

Vì vậy, bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm của Toà án quận Tân Bình để xem xét lại hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Nguyên đơn không đồng ý với lý do kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bị đơn pH thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2023/KDTM-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng. Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên thẩm quyền giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa Kinh tế - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VT và người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Vũ Trọng H đã được Toà án tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với Công ty VT và ông Vũ Trọng H.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Dương Ngọc L về việc Toà án nhân dân quận Tân Bình triệu tập thiếu người tham gia tố tụng:

- Đối với Công ty VXP: Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT/2017 ngày 12/10/2017 được ký giữa Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VT và Công ty TNHH MTV VXP, Điều 2 Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10513314/HĐTD ngày 16/01/2018, Giấy đề nghị giải ngân và bảng kê rút vốn ngày 16/01/2018 thể hiện nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn thông qua Công ty VXP là đúng với mục đích cho vay tại hợp đồng tín dụng. Mặt khác, tại bản tự khai ngày 24/7/2020 ông H đã xác nhận nghĩa vụ đối với hợp đồng tín dụng trên. Như vậy, việc triệu tập Công ty VXP với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

- Đối với công chứng viên Nguyễn Ngọc Tú: Xét thấy tại trang 12 của Hợp đồng thế chấp có ghi nhận nội dung: Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP ĐT

Và PT VN – Chi nhánh Bắc Hà Nội do ông Nguyễn Việt H làm đại diện đã ký trước tại hợp đồng và chữ ký của ông Nguyễn Việt H đã đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Về phía bà L, bà cũng thừa nhận đã trực tiếp ký Hợp đồng thế chấp tại phòng công chứng, do đó việc công chứng viên Nguyễn Ngọc T công chứng hợp đồng thế chấp đã đúng quy định nên không cần thiết triệu tập công chứng viên theo yêu cầu của bà L.

- Đối với chồng bà Dương Ngọc L: Tại phiên toà phúc thẩm, Luật sư và bà L cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng vì không triệu tập chồng bà L với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Nguyễn Quang T (chồng bà L) là người xây dựng căn nhà trên đất thế chấp. Xét lời trình bày của Luật sư và bà L, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo kết quả xác minh ngày 04/11/2020 của Công an Phường B, quận GV cho thấy những nhân khẩu đang thực tế cư trú tại địa chỉ 41/22D đường số 13 không có ai tên là T – chồng bà L; công văn số 82 ngày 26/01/2021 của Uỷ ban nhân dân GV gửi Toà án có nội dung từ năm 1994 cho đến nay bà L chưa lập thủ tục đăng ký kết hôn tại Uỷ ban nhân dân Phường 5, quận Gò Vấp. Ngoài ra, theo Biên bản phiên toà của Toà án nhân dân quận Tân Bình, tại bút lục số 500, ghi nhận nội dung Luật sư Tô Bá Th hỏi bà L về thời gian ly hôn, bà L đã trả lời bà ly hôn vào năm 2005; tại bút lục số 517, bà L trả lời với đại diện Viện Kiểm sát bà chỉ chung sống như vợ chồng vào năm 2003 nhưng không đăng ký kết hôn; tại bút lục số 518 bà L đã trả lời Hội đồng xét xử vào thời điểm ký hợp đồng thế chấp bà L đã ly hôn và không cung cấp được chứng cứ thể hiện tài sản thế chấp là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông T do giấy tờ đã bị thất lạc. Tại phiên toà phúc thẩm, bà L xác nhận đã được Uỷ ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy phép xây dựng từ năm 2015 nhưng bà chưa thực hiện thủ tục hoàn công, cho đến nay bà vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với phần nhà đã xây dựng; đồng thời bà L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên. Từ những tình tiết trên cho thấy bà L không chứng minh được ông Nguyễn Quang T – chồng bà L là người xây dựng nhà và căn nhà là tài sản chung của bà L và ông T. Do đó, Toà án quận Tân Bình không triệu tập ông Tuấn tham gia tố tụng là có cơ sở.

- Đối với Công ty PTN: Tại phiên toà phúc thẩm ngày 26/9/2023, bà L trình bày bà đã cho công ty thuê nhà từ năm 2013 cho đến nay, hết thời hạn 05 năm sẽ ký lại hợp đồng mới. Căn cứ theo kết quả xác minh ngày 04/11/2020 của Công an Phường 5, quận Gò Vấp thì không có người nào hoặc pháp nhân nào khác đang thuê hoặc cư trú ngoài gia đình bà L tại địa chỉ 41/22D đường số 13. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, trường hợp tài sản đang

cho thuê được dùng để thế chấp thì bên thế chấp pH thông báo cho bên nhận thế chấp biết. Bà L trình bày vào thời điểm thế chấp, bà đã cho Công ty PTN thuê nhà và bà đã thông báo cho Ngân hàng biết tuy nhiên lời trình bày của bà tại phiên toà không được Ngân hàng thừa nhận. Bà L cũng không cung cấp được cho Hội đồng xét xử hợp đồng thuê nhà giữa bà L và Công ty PTN. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị định 21/2021/NĐ-CP: *"Trường hợp biện pháp thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba mà bên thế chấp dùng tài sản thế chấp để cho thuê, cho mượn nhưng không thông báo cho bên nhận thế chấp biết thì hợp đồng thuê, hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Quyền, nghĩa vụ giữa bên thế chấp và bên thuê, bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan"*. Từ quy định trên cho thấy, nếu thật sự Công ty PTN có thuê nhà của bà L thì quyền lợi của công ty vẫn được đảm bảo theo sự thoả thuận tại hợp đồng thuê giữa các bên và trong trường hợp quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty PTN bị xâm phạm thì công ty có quyền khởi kiện bà L bằng một vụ kiện dân sự khác. Yêu cầu của bà L về việc triệu tập Công ty PTN vào tham gia tố tụng chỉ mới được nêu ra tại phiên toà phúc thẩm và bà L cũng chưa yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm giải quyết về hợp đồng thuê giữa bà và Công ty PTN. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết pH huỷ bản án sơ thẩm để triệu tập thêm Công ty PTN tham gia tố tụng.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng đã ký ngày 16/01/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT Và PT VN – Chi nhánh Bắc Hà Nội và Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VT do ông Vũ Trọng H là người đại diện theo pháp luật của công ty, Hội đồng xét xử xác định số nợ vay của Công ty VT là 2.560.000.000 (hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu) đồng, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn; mục đích vay: Tạm ứng tiền mua cát phục vụ thi công công trình Lộ Tẻ - Rạch Sỏi – KGtheo hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT/2017 ngày 12/10/2017 và phụ lục hợp đồng kinh tế kèm theo ngày 02/01/2018. Căn cứ bảng kê rút vốn ngày 16/01/2018 và uỷ nhiệm chi ngày 17/01/2018 thể hiện ngân hàng đã giải ngân cho Công ty VT vay số tiền 2.560.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản cho Công ty VXP, số tài khoản 75310000260149 tại BIDV- Chi nhánh Phú Quốc, Kiên Giang. Nội dung chuyển khoản với nội dung: Tạm ứng tiền mua cát theo hợp đồng 08/HĐKT/2017 ngày 12/10/2017. Xét thấy việc giải ngân như trên là đúng theo sự thoả thuận giữa Ngân hàng và Công ty VT, các bên không có ý kiến phản đối các nội dung trong

hợp đồng nên hợp đồng tín dụng đã có hiệu lực và buộc các bên pH thực hiện nghĩa vụ theo thoả thuận tại hợp đồng.

Tại bản tự khai ngày 24/7/2020 của ông H tại Toà án nhân dân quận Tân Bình, ông H thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.345.000.000 đồng.

Từ những căn cứ trên cho thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành và hợp đồng có hiệu lực thi hành. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn được quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 17/05/2023 Công ty VT còn nợ số tiền 3.893.762.877 (Ba tỷ tám trăm chín mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy) đồng. Trong đó, nợ gốc: 2.345.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 1.037.079.178 đồng, nợ lãi quá hạn là: 511.683.699 đồng. Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty VT pH có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN là có căn cứ.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VT, bà Dương Ngọc L đã ký Hợp đồng thế chấp số 01/2017/10513314/HĐBĐ ngày 07/12/2017 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN - Chi nhánh Bắc Hà Nội, nội dung thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY 661848, số vào sổ cấp GCN: CH 06879 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2015 cho bà Dương Ngọc L - CMND: 024604313; phần đất thế chấp có diện tích 80,4m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: 416/15/97 Dương Quảng H (số mới: 41/22D đường số 13), Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 07/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp đã chứng nhận tài sản được đăng ký thế chấp cho hợp đồng vay là quyền sử dụng đất tại thửa đất 416/15/97 Dương Quảng H, Phường B, quận GV, Thành phố hồ Chí Minh.

Việc bà L cho ông Vũ Trọng H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thế chấp đã được ông xác nhận tại bản tự khai ngày 24/7/2020. Bà L trình bày bà tin vào lời nói của ông H chỉ mượn giấy tờ nhà đất trong thời hạn 03 tháng nên bà đã tin tưởng và cho mượn, ngoài ra bà L không còn căn cứ nào khác để chứng minh bà bị ông H lừa dối ký hợp đồng thế chấp. Như vậy, việc bà L xác lập hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản nợ cho Công ty VT là tự nguyện và có sự thoả thuận từ trước với ông H nên bà L cho rằng bà bị lừa dối là không có cơ sở. Do bà L đã đồng ý dùng tài sản để bảo đảm cho khoản nợ của Công ty VT nên trong trường hợp Công ty VT không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Căn cứ lời trình bày của đương sự thì hiện nay trên diện tích đất bà L thế chấp có hiện hữu tài sản là căn nhà 3 tầng. Tại phiên toà, nguyên đơn xác định Ngân hàng chỉ nhận thế chấp đối với diện tích đất 80,4m^2 và hiện nay Ngân hàng chỉ yêu cầu phát mãi để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với phần diện tích đất đã được thế chấp.

Bà L và Luật sư của bà cho rằng hợp đồng thế chấp không đúng quy định về Luật Nhà ở và khi thế chấp thì trên diện tích đất thế chấp có tài sản gắn liền với đất nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đối với tài sản trên đất. Đối với lời trình bày này, Hội đồng xét xử xét thấy khoản 1 Điều 10 Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định như sau: *"Việc dùng quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có thể không đồng thời với tài sản gắn liền với đất, dùng tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có thể không đồng thời với quyền sử dụng đất".*

Tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất như sau: *"Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sử hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác."*

Các điều luật trên cho thấy pháp luật có quy định đối với trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất, do đó Ngân hàng nhận thế chấp đối với diện tích đất 80,4m^2 tại địa chỉ: 416/15/97 Dương Quảng H (số mới: 41/22D đường số 13), Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, chủ sở hữu bà Dương Ngọc L là không trái quy định của pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng cần tuân thủ quyền và nghĩa vụ đã được quy định tại hợp đồng thế chấp.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Ngọc L.

[3] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 148, do yêu cầu kháng cáo của bà Dương Ngọc L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Ngọc L. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2023/KDTM-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng Điều 30, Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN.

[1.1] Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN số tiền nợ tính đến ngày 17/5/2023 là: 3.893.762.877 (Ba tỷ tám trăm chín mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy) đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.345.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.037.079.178 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 511.683.699 đồng.

[1.2] Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT còn pH tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/5/2023 cho đến khi trả dứt nợ vay theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10513314/HĐTD ngày 16/01/2018 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN - Chi nhánh Bắc Hà Nội và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[1.3] Ngay sau khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT trả hết số nợ gốc và lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN pH trả lại cho bà Dương Ngọc L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 661848, số vào sổ cấp GCN: CH 06879 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2015 cho bà Dương Ngọc L, CMND: 024604313 có diện tích 80,4m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: 416/15/97 Dương Quảng H (số mới: 41/22D đường số 13), Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.4] Quá thời hạn nêu trên, nếu Công ty TNHH Thương mại Quốc tế VT không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án

dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BY 661848, số vào sổ cấp GCN: CH 06879 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/2015 cho bà Dương Ngọc L, CMND: 024604313 có diện tích 80,4m^2 thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: 416/15/97 Dương Quảng H (số mới: 41/22D đường số 13), Phường 5, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 01/2017/10513314/HĐBĐ ngày 07/12/2017, số công chứng: 43290, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2017 tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN số tiền 8.423.963 (Tám triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi ba) đồng.

[2] Về án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quốc tế VT pH chịu 109.875.258 (Một trăm lẻ chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT Và PT VN số tiền tạm ứng án phí 45.509.290 (Bốn mươi lăm triệu năm trăm lẻ chín nghìn hai trăm chín mươi) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0016184 ngày 24/04/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Bà Dương Ngọc L phải chịu án phí phúc thẩm. Bà L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2023/0023081 ngày 26/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, được cấn trừ không phải nộp thêm.

[3] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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 TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Đoan Trang