

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 04/2025/KDTM-GĐT

Ngày 13/6/2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành viên tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Phạm Tấn Hoàng và ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*”, giữa:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đ; địa chỉ: F V, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Nguyễn Bảo H (Giám đốc trung tâm xử lý nợ, thuộc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; địa chỉ: B Bis N, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty cổ phần D; địa chỉ: C P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh Đ1; địa chỉ: số A T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện không đề ngày, tháng, năm 2024 (Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nhận được ngày 31/5/2024) và trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần Đ trình bày:*

Công ty cổ phần D và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H - chi nhánh Đ2 (sau đây viết tắt là H1) đã ký 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, nội dung Công ty cổ phần D vay H1 16.000.000.000 đồng để bù đắp chi phí xây dựng Khách sạn S, thời hạn vay 84 tháng, kể từ ngày 29/4/2014, lãi suất theo quy định của H1 tại thời điểm giải ngân.

Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014 là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.948m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng 50 năm (đến ngày 15/12/2050), nguồn gốc sử dụng đất là đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BE 925390 (số vào sổ CT01314) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/03/2014 cho Công ty cổ phần D. Tính đến ngày 06/9/2024, Công ty cổ phần D đã trả tiền gốc 14.584.241.508 đồng, còn nợ tiền gốc 1.415.758.492 đồng, nợ lãi trong hạn 14.388.488 đồng, nợ lãi quá hạn 820.895.051 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019, nội dung Công ty cổ phần D vay 5.000.000.000 đồng để bổ sung, bù đắp vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, bia và nước giải khát, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 09/08/2019, lãi suất theo quy định của H1 tại thời điểm giải ngân.

Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020 là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 316,2m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng 50 năm (đến ngày 15/12/2050), nguồn gốc sử dụng đất là đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CT 377569 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT02905) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/03/2020 cho Công ty cổ phần D. Tính đến ngày 06/9/2024, Công ty cổ phần D đã trả 4.404.604.048 đồng tiền vay gốc, còn nợ tiền gốc 4.404.604.048 đồng, nợ lãi trong hạn 0 đồng, nợ lãi quá hạn 2.868306.390 đồng và toàn bộ khoản nợ lãi phát sinh từ ngày 01/07/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày trả hết nợ.

Công ty cổ phần Đ là đơn vị mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 15.12.2021/HĐMNB/HĐBanK&D-MHD ngày 31/12/2021 giữa H1 và Công ty TNHH Đ3 và Hợp đồng mua bán nợ số 015.08.2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/9/2022 giữa Công ty TNHH Đ3 với Công ty cổ phần Đ.

Nay Công ty cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc Công ty Cổ phần D trả:

- Nợ gốc chưa trả tính đến ngày 06/09/2024 là 1.415.758.492 đồng; nợ lãi trong hạn 14.388.488 đồng, nợ lãi quá hạn 820.895.051 đồng và phải trả lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 cho đến khi trả hết nợ gốc.

- Nợ gốc chưa trả tính đến ngày 06/9/2024 là 4.404.604.048 đồng; nợ lãi trong hạn 0 đồng, nợ lãi quá hạn 2.868.306.390 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 cho đến ngày trả hết nợ gốc.

Trường hợp Công ty cổ phần D không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty CP Đ được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

* *Bị đơn Công ty cổ phần D trình bày:* Thừa nhận trình bày của nguyên đơn về việc vay nợ, thế chấp tài sản bảo đảm là đúng. Nay Công ty cổ phần Đầu tư DYNAMIC&DEVELOPMENT khởi kiện thì Công ty cổ phần D cho rằng Công ty đã đề nghị được bắt đầu trả nợ từ tháng 7 năm 2014 đến ngày 29/4/2021 mặc dù ngành nghề kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề do đại dịch C - 19 kéo dài gần ba năm (từ năm đầu 2020 cho đến gần hết năm 2022), nhưng Công ty cũng đã tập trung mọi nguồn lực để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Tuy nhiên, sau đại dịch Công ty tiếp tục bị ảnh hưởng bởi tình hình an ninh chính trị trên địa bàn, đặc biệt là vụ khủng bố 11/6/2023 tại hai xã E và E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên hoạt động kinh doanh của Công ty K lại chông chênh khó khăn, do đó, phát sinh nợ quá hạn từ tháng 5/2021. Nay Công ty đề nghị trả dần mỗi tháng 100.000.000 đồng đến khi trả hết nợ, trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư DYNAMIC&DEVELOPMENT không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* **Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 463, Điều 466 và Điều 468 BLDS năm 2015; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ:

- Buộc Công ty cổ phần D phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần Đ số tiền: 2.251.042.031 đồng; trong đó: Nợ gốc: 1.415.758.492 đồng; nợ lãi trong hạn là: 14.388.488 đồng và lãi quá hạn là: 820.895.051 đồng tính đến ngày 06/9/2024. Đồng thời Công ty cổ phần D còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, kể từ ngày 07/09/2024 cho đến khi trả xong nợ gốc.

- Buộc Công ty cổ phần D phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần Đ số tiền: 7.272.910.438 đồng; trong đó: Nợ gốc: 4.404.604.048 đồng; lãi trong hạn là: 0 đồng và lãi quá hạn là: 2.868.306.390 đồng tính đến ngày 06/9/2024. Đồng thời Công ty cổ phần D còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019, kể từ ngày 07/09/2024 cho đến khi trả xong nợ gốc.

* Về tài sản thế chấp: Sau khi Công ty cổ phần D trả hết nợ theo 02 hợp đồng tín dụng trên thì Công ty cổ phần D có trách nhiệm trả lại cho Công ty cổ phần D các tài sản tài sản thế chấp là:

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/03/2014, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty cổ phần D, thuộc thửa đất số: 145, tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tài sản tọa lạc tại Khách sạn C1 số 65 P, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk.

- Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/03/2020 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty CP D, thuộc thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m², Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tài sản tọa lạc tại Khách sạn T số E L, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk.

* Trường hợp Công ty cổ phần D không trả được số nợ cho Công ty cổ phần D thì tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/03/2014 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty cổ phần D, thuộc thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tài sản tọa lạc tại Khách sạn C1 số 65 P, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/03/2020 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty cổ phần D thuộc thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m², Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tài sản tọa lạc tại Khách sạn T số E L, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk được xử lý phát mãi theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc thu hồi toàn bộ số nợ trên cho Công ty cổ phần D.

Bản án sơ thẩm còn có quyết định về án phí, chi phí thẩm định tài sản.

* Ngày 09/01/2025, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột có Công văn số 1721/CCTHADS kiến nghị kháng nghị theo thủ tục giám

độc thẩm bản án sơ thẩm trên vì Tòa án tuyên xử lý quyền sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền hàng năm là không đúng nội dung hợp đồng thế chấp tài sản và trái quy định của Luật Đất đai.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 46/QĐ-VKS-KDTM ngày 28/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp Cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại về phần xử lý tài sản thế chấp.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Hợp đồng tín dụng số 0212/14/HĐTDTDH-DN ngày 28/4/2014, Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/2014/HĐTC-ĐL ngày 28/4/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/4/2020 thể hiện Công ty cổ phần D vay tiền H1, tài sản thế chấp để bảo đảm các khoản vay gồm: (i). Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.948m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng 50 năm (đến ngày 15/12/2050), nguồn gốc sử dụng đất là đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số BE 925390 (số vào sổ CT01314) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/03/2014 cho Công ty cổ phần D; (ii). Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 316,2m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng 50 năm (đến ngày 15/12/2050), nguồn gốc sử dụng là đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CT 377569 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT02905) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/03/2020 cho Công ty cổ phần D.

[2] Xét, Công ty cổ phần D chỉ có quyền sở hữu tài sản trên 02 thửa đất thuê trả tiền hàng năm cho Nhà nước và các hợp đồng thế chấp cũng thể hiện Công ty cổ phần D chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất và Công ty cổ phần Đ4 cũng chỉ khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo đúng nội dung hợp đồng thế chấp, nhưng Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột lại tuyên trường hợp Công ty cổ phần D không trả nợ thì xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện, không đúng nội dung hợp đồng thế chấp và không đúng quy định của pháp luật vì xâm phạm lợi ích của Nhà nước quy định tại điểm c khoản 1 Điều 326 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Đất đai .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 46/QĐ-VKS-KDTM ngày 28/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn Công ty cổ phần Đầu tư DYNAMIC&DEVELOPMENT với bị đơn Công ty cổ phần D về phần xử lý tài sản thế chấp;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại phần xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân