

Bản án số: 290/2024/KDTM-PT

Ngày: 05/12/2024

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 HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn;

Ông Bùi Đức Bằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên

Trong các ngày 03 và 05/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 210/2024/KDTM-TLPT ngày 17/10/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 685/2024/QĐ-PT ngày 31/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 740/2024/QĐ-PT ngày 20/11/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 667/2024/TB-TA ngày 25/11/2024, giữa:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TNHH I (I); trụ sở: 97A Nguyễn Văn Trỗi, phường 11, quận P.N, TP Hồ Chí Minh; đại diện theo pháp luật: Ông Liu, Chun-H - Tổng Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Yang C; Ông Nguyễn Đức Q; Ông Nguyễn Hữu X; Ông Phùng Ngọc A, bà Thái Thanh H, bà Cao Quỳnh T, bà Tống Thị H. (Có mặt ông Q, ông X, ông Ngọc A, bà H, bà T, bà H).

* **Bị đơn:** Công ty TNHH H.B; trụ sở: Số 84 Đội Cấn, quận B.Đ, TP Hà Nội; đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ- Chủ tịch HĐQT; người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Song H. (Có mặt).

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông N.H.Đ; hộ khẩu thường trú: Số 84 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận B.Đ, Hà Nội; người đại diện theo ủy quyền: Ông P.S.H(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TNHH I (I) trình bày:

Ngày 06/12/2018, Ngân hàng TNHH I - Chi nhánh Mỹ Đình và Công ty TNHH H.B đã ký Hợp đồng tín dụng số 201/IMD-HDDH/2018; Số tiền vay: 785.000.000.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi lăm tỷ đồng chẵn*), trong đó: Số tiền vay để tái tài trợ cho dự án “*Nhà máy sản xuất bia và nước giải khát H.B*” là 100.000.000.000 đồng (*Một trăm tỷ đồng chẵn*). Số tiền vay để tái tài trợ cho dự án “*H.B Green Đà Nẵng*” là 685.000.000.000 đồng (*Sáu trăm tám mươi lăm tỷ đồng chẵn*). Mục đích vay: Tái tài trợ một phần cho các dự án sau: Dự án Nhà máy sản xuất Bia và Nước giải khát H.B tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 10, Khu công nghiệp Tiên Sơn, xã Hoàn Sơn, huyện T.D, tỉnh Bắc Ninh. Dự án H.B Green Đà Nẵng tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn vay: 11 năm (kể từ ngày 10/12/2018 đến ngày 11/12/2029). Lãi suất vay: 10% cho 365 ngày, mức lãi suất này sẽ được xem xét điều chỉnh ba (03) tháng một lần (vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý) theo Thông báo của Ngân hàng. Trong trường hợp chậm thanh toán nợ gốc hoặc một phần nợ gốc, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay hiện hành sẽ được tính trên số nợ gốc chậm thanh toán. Trong trường hợp chậm thanh toán lãi vay, Công ty TNHH H.B phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra các bên còn ký các Phụ lục, gồm: Phụ lục Hợp đồng tín dụng lần 1 ký ngày 17/03/2020; Phụ lục Hợp đồng tín dụng lần 2 ký ngày 31/08/2020; Phụ lục Hợp đồng tín dụng lần 3 ký ngày 22/01/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng lần 4 ký ngày 25/06/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng lần 5 ký ngày 28/01/2022; Phụ lục Hợp đồng tín dụng lần 6 ký ngày 23/02/2022.

Ngày 28/09/2020, Ngân hàng TNHH I - Chi nhánh Mỹ Đình và Công ty TNHH H.B đã ký Hợp đồng tín dụng số 108/IMD-HDDH/2020. Số tiền vay: 60.000.000.000 đồng (*Sáu mươi tỷ đồng chẵn*); Mục đích vay: Tài trợ một phần chi phí và phát hành bảo lãnh để thực hiện dự án “*Trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài*” tại Tầng 2 Khách sạn Danang Golden Bay, lô 01/A1-2 Khu phức hợp đô thị thương mại dịch vụ, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn vay: 07 năm (kể từ ngày 19/01/2021 đến ngày 19/01/2028). Lãi suất: 10% cho 365 ngày. Căn cứ vào tình hình thị trường tiền tệ, mức lãi suất này sẽ được xem xét điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng. Trong trường hợp chậm thanh toán nợ gốc hoặc một phần nợ gốc, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay hiện hành sẽ được tính trên số nợ gốc chậm thanh toán. Trong trường hợp chậm thanh toán lãi vay, Công ty TNHH H.B phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngoài ra các bên còn ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng lần 1 ký ngày 28/01/2022.

*** Các tài sản bảo đảm cho các khoản tín dụng nói trên:**

Ngày 23/02/2022, ông N.H.Đ và Ngân hàng TNHH I đã ký Hợp đồng thế chấp phần vốn góp số 018/IMD-HĐTC/2022 ngày 23/02/2022 và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp phần vốn góp lần 1 ngày 22/07/2022. Tài sản thế chấp là toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH H.B được nắm giữ bởi ông N.H.Đ, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/02/2022 và đăng ký thay đổi ngày 18/08/2022.

Ngày 21/12/2018, Công ty TNHH H.B và Ngân hàng TNHH I đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (hình thành trong tương lai) số 214/IMD-HĐTC/2018 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2020; Hợp đồng thế chấp lợi tức thu được từ việc kinh doanh khai thác tài sản gắn liền với đất số 214/IMD-HĐTC/2018 ngày 21/12/2018; Tài sản thế chấp là một phần tài sản gắn liền với đất đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án “H.B Green Đà Nẵng” tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH H.B, bao gồm: 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1, 2, 3) thuộc 02 (hai) tòa H.B Golden và tòa Citadines; 11.217 m² diện tích tầng hầm; 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn, gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thủy là 11.081,8 m²; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/01/2019;

Ngày 27/5/2021, Công ty TNHH H.B và Ngân hàng TNHH I đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 03424.2021/CCHH/HĐTC, quyển số 14 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/05/2021; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/05/2021. Tài sản đảm bảo gồm: Các máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty TNHH H.B được Ngân hàng tài trợ một phần, bao gồm:

10 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu Aristocrat Mighty Cash Hyperlink Helix + Upright Casino Top, máy mới 100% (*Máy giật xèng có thưởng cho 01 người chơi tự động hoàn toàn*); 09 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu Aristocrat Good Fortune Hyperlink Helix + Upright Casino Top, máy mới 100%; 12 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu SG Dualos Liên kết lũy tiến Ji Ji Bao Xi, máy mới 100%; 08 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu SG Dualos X DFDC, máy mới 100%; Các thiết bị liên kết và bảng chỉ dẫn hiệu SG, mới 100%; 01 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu Roulette G5 Diamond với 12 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Roulette có thưởng tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*); 01 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu G5 Sicbo Diamond với 12 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Sicbo có thưởng, tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*); 01 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu G5 Video Baccarat với 12 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Baccarat có thưởng, tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*); 01 Thiết bị trò chơi điện tử hiệu Dream Baccarat G5 Diamond với 10 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Baccarat có thưởng, tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*).

Đối với khoản vay dài hạn trị giá 785.000.000.000 đồng

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 10/12/2018, Ngân hàng TNHH I đã giải ngân cho Công ty TNHH Hoà Bình vay số tiền 785.000.000.000 đồng cho khoản vay dài hạn nêu trên. Khoản vay có thời hạn vay là mười (10) năm, ngày tất toán là ngày 11/12/2028. Trong giai đoạn đất nước bị ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, Ngân hàng hỗ trợ Công ty TNHH Hoà Bình thực hiện tổng cộng năm (05) lần cơ cấu bao gồm: một (01) lần cơ cấu nợ theo Thông tư 02/2013/TT-NHNN ngày 21/01/2013 cho các khoản nợ đến hạn từ phân kỳ tháng 03/2020 đến hết phân kỳ tháng 12/2021 và bốn (04) lần cơ cấu nợ giữ nguyên nhóm nợ do ảnh hưởng của dịch Covid-19 theo đúng quy định của Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam, cụ thể: cơ cấu cho các khoản nợ đến hạn từ phân kỳ tháng 08/2020 đến hết phân kỳ tháng 12/2020 (lần 2); cơ cấu cho các khoản nợ đến hạn từ phân kỳ tháng 01/2021 đến hết phân kỳ tháng 12/2021 và kéo dài thời hạn khoản vay thêm 12 tháng đến ngày 11/12/2029 (lần 3); cơ cấu cho các khoản nợ đến hạn phân kỳ tháng 06/2021 và tháng 12/2021 (lần 4) và cơ cấu cho các khoản nợ đến hạn phân kỳ tháng 01/2022 đến hết phân kỳ tháng 06/2022 (lần 5). Tính đến trước ngày 31/07/2022, Công ty TNHH Hoà Bình đã thực hiện thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng gốc và lãi theo lịch trả nợ đã ký kết. Tuy nhiên, kể từ ngày 31/07/2022, Công ty TNHH Hoà Bình đã không trả đầy đủ và đúng hạn số nợ gốc lãi đến hạn của khoản vay.

Tính đến thời điểm hiện tại khoản nợ của Công ty TNHH H.B tại Ngân hàng TNHH I là nợ xấu nhóm 5 theo quy định phân loại nợ của Ngân hàng Nhà nước với thời gian quá hạn là 675 ngày, cụ thể: tính đến ngày 04/06/2024, Công ty TNHH H.B còn nợ: Dư nợ gốc còn lại 746.653.570.362 đồng; lãi trong hạn: 327.686.975.539 đồng; lãi trên nợ gốc chậm trả 25.076.918.302 đồng; lãi chậm trả đối với số dư lãi chậm trả 35.556.231.146 đồng. Tổng nợ 1.134.973.695.349 đồng.

Đối với khoản vay dài hạn trị giá 60.000.000.000 đồng

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TNHH I đã giải ngân cho Công ty TNHH Hoà Bình với tổng số tiền vay 53.125.664.957 đồng cho khoản vay dài hạn nêu trên. Khoản vay có thời hạn vay là bảy (07) năm, ngày tất toán là ngày 19/01/2028. Trong giai đoạn đất nước bị ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, Ngân hàng hỗ trợ Công ty TNHH Hoà Bình thực hiện một (01) lần cơ cấu nợ giữ nguyên nhóm nợ cho Công ty TNHH Hoà Bình theo đúng quy định của Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam, cụ thể cơ cấu cho các khoản nợ đến hạn phân kỳ tháng 01/2022 đến hết phân kỳ tháng 06/2022.

Tính đến trước ngày 31/07/2022, Công ty TNHH Hoà Bình đã thực hiện thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng gốc và lãi theo lịch trả nợ đã thỏa thuận. Tuy

nhiên, kể từ ngày 31/07/2022, Công ty TNHH Hoà Bình đã không trả đầy đủ và đúng hạn số nợ gốc lãi đến hạn của khoản vay.

Tính đến thời điểm hiện tại khoản nợ của Công ty TNHH Hoà Bình tại Ngân hàng TNHH I là nợ xấu nhóm 5 theo quy định phân loại nợ của Ngân hàng nhà nước với thời gian quá hạn là 675 ngày, cụ thể: tính đến ngày 04/6/2024 Công ty TNHH H.B còn nợ: Dư nợ gốc còn 51.197.046.290 đồng; lãi trong hạn: 9.855.540.529 đồng; lãi trên nợ gốc chậm trả 2.992.977.517 đồng; lãi chậm trả đối với số dư lãi chậm trả 1.010.462.986 đồng. Tổng nợ 65.056.027.322 đồng.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH H.B phải thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TNHH I toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 04/6/2024 là **1.200.029.722.671** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 797.850.616.652 đồng; nợ lãi trong hạn: 337.542.516.068 đồng; lãi trên gốc chậm trả: 28.069.895.819 đồng, lãi trên nợ lãi chậm trả: 36.566.694.132 đồng.

2. Buộc Công ty TNHH H.B tiếp tục phải chịu tiền lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả phát sinh kể từ ngày 05/6/2024 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TNHH I.

3. Trường hợp bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH H.B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ, Ngân hàng TNHH I được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý, phát mại các tài sản thế chấp để thanh toán nghĩa vụ nợ còn thiếu của Công ty tại Ngân hàng TNHH I.

4. Trường hợp sau khi xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thanh toán hết nợ thì Công ty TNHH H.B có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số nợ với Ngân hàng TNHH I.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Công ty H.B trình bày:

Công ty TNHH H.B xác nhận thời điểm ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các phụ lục hợp đồng đúng như Ngân hàng trình bày. Công ty TNHH H.B cũng xác nhận số tiền gốc và đồng ý thanh toán trả nợ khoản gốc của cả 2 Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 201/IMD-HDDH/2018 ngày 06/12/2018: Nợ gốc: 746.653.570.362 đồng; Hợp đồng tín dụng số 108/IMD-HDDH/2020 ngày 28/9/2020: Nợ gốc: 51.197.046.290 đồng.

Công ty TNHH H.B đề nghị Ngân hàng miễn mức lãi chậm trả gốc và lãi chậm trả lãi cho Công ty. Công ty đang gặp nhiều khó khăn do đại dịch Covid-19 để lại hậu quả chưa thể khắc phục trong thời gian một vài năm nên đến nay hoạt động của khách sạn HoaBinh Green Đà Nẵng và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn. Thời gian vừa qua Công ty đã phải chào bán khách sạn và một vài tài sản khác của Công ty nhưng đến nay vẫn chưa

thực hiện được. Trong trường hợp Công ty chuyển nhượng thành công được khách sạn HoaBinh Green Đà Nẵng thì Công ty sẽ tất toán toàn bộ các khoản gốc và lãi trong hạn cho Ngân hàng ngay khi nhận được tiền chuyển nhượng. Trong trường hợp không chuyển nhượng được khách sạn thì Công ty H.B sẽ thanh toán 30.000.000.000 đồng vào tháng 12/2024 và tất toán khoản vay cho Ngân hàng vào cuối tháng 12/2025. Trong trường hợp cuối năm 2025 mà Công ty TNHH H.B không trả được đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH H.B đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N.H.Đ - Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông N.H.Đ xác nhận có ký các hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH H.B. Ông Đường đề nghị Ngân hàng chấp nhận phương án trả nợ của Công ty TNHH H.B. Trong trường hợp Công ty H.B không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như cam kết thì ông Đường đồng ý để Ngân hàng TNHH I được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, phát mại các tài sản đảm bảo để Ngân hàng thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản đảm bảo thì đề nghị xử lý tài sản đảm bảo của Công ty TNHH H.B trước và xử lý tài sản của cá nhân ông sau.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 72/2024/KDTM-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B.Đ đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH I đối với Công ty TNHH H.B về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc Công ty TNHH H.B phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH I theo Hợp đồng tín dụng số 201/IMD-HDDH/2018 ngày 06/12/2018 và Hợp đồng tín dụng số 108/IMD-HDDH/2020 ngày 29/9/2020, số tiền nợ tính đến ngày 04/6/2024 là: 1.163.463.028.539 đồng (*Một nghìn một trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm sáu mươi ba triệu, không trăm hai mươi tám nghìn, năm trăm ba mươi chín đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 797.850.616.652 đồng; nợ lãi trong hạn: 337.542.516.068 đồng; lãi quá hạn: 28.069.895.819 đồng.

Kể từ ngày 05/6/2024, Công ty TNHH H.B còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH I đối với Công ty TNHH H.B về việc buộc Công ty TNHH H.B phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi trên nợ lãi chậm trả: 36.566.694.132 đồng.

4. Trong trường hợp Công ty TNHH H.B không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TNHH I có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký:

Hợp đồng thế chấp phần vốn góp số 018/IMD-HĐTC/2022 ngày 23/02/2022 và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp phần vốn góp lần 1 ngày 22/07/2022; Tài sản thế chấp là toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH H.B được nắm giữ bởi ông N.H.Đ.

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (hình thành trong tương lai) số 214/IMD-HĐTC/2018 ngày 21/12/2018 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2020; Hợp đồng thế chấp lợi tức thu được từ việc kinh doanh khai thác tài sản gắn liền với đất số 214/IMD-HĐTC/2018 ngày 21/12/2018; Tài sản thế chấp là một phần tài sản gắn liền với đất đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án “H.B Green Đà Nẵng” tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH H.B, bao gồm: 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1, 2, 3) thuộc 02 (hai) tòa H.B Golden và tòa Citadines; 11.217 m² diện tích tầng hầm; 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn, gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thủy là 11.081,8 m².

Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 03424.2021/CCHH/HĐTC ngày 27/5/2021, quyền số 14 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 27/05/2021; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/05/2021. Tài sản bảo đảm gồm: Các máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty TNHH H.B được Ngân hàng tài trợ một phần, bao gồm: 10 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu Aristocrat Mighty Cash Hyperlink Helix + Upright Casino Top, máy mới 100%. (*Máy giật xèng có thưởng cho 01 người chơi tự động hoàn toàn*); 09 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu Aristocrat Good Fortune Hyperlink Helix + Upright Casino Top, máy mới 100%; 12 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu SG Dualos Liên kết lũy tiến Ji Ji Bao Xi, máy mới 100%; 08 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu SG Dualos X DFDC, máy mới 100%; Các thiết bị liên kết và bảng chỉ dẫn hiệu SG, mới 100%; 01 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu Roulette G5 Diamond với 12 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Roulette có thưởng tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*); 01 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu G5 Sicbo Diamond với 12 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Sicbo có thưởng, tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*); 01 Máy trò chơi điện tử có thương hiệu G5 Video Baccarat với 12 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Baccarat có thưởng, tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*); 01 Thiết bị trò chơi điện tử hiệu Dream Baccarat G5 Diamond với 10 chỗ ngồi, máy mới 100% (*Máy Baccarat có thưởng, tự động hoàn toàn cho 12 người chơi*).

5. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân có hộ khẩu hoặc không có hộ khẩu nhưng thường xuyên sinh sống tại diện tích nhà đất thế chấp phải chuyển đi nơi khác để thi hành án.

6. Khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên, nếu thiếu thì Công ty TNHH H.B tiếp tục phải trả cho Ngân hàng TNHH I số tiền còn thiếu.

Ngoài ra, bản án có tuyên về vấn đề thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TNHH I và bị đơn Công ty TNHH H.B có đơn kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 72/2024/KDTM-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B.Đ, cụ thể:

Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm; Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TNHH I về việc: Buộc Công ty TNHH H.B phải thanh toán số tiền lãi trên nợ lãi chậm trả là: 36.566.694.132 đồng; Kể từ ngày 05/6/2024, Công ty TNHH H.B vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày thực tế Công ty TNHH H.B trả hết nợ cho Ngân hàng TNHH I; Ngân hàng TNHH I không phải chịu án phí sơ thẩm theo bản án sơ thẩm là 144.566.000 đồng và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm; Đề nghị xem xét, sửa đổi bản án sơ thẩm theo hướng cho Công ty được trả nợ gốc trước và trả nợ lãi sau. Ngoài ra phần lãi trên nợ gốc chậm trả được miễn giảm do Công ty bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid-19.

Tại giai đoạn phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Bị đơn bổ sung nội dung kháng cáo về quyết định của Bản án sơ thẩm đối với tài sản bảo đảm. Cụ thể:

- Đối với Tài sản đảm bảo là 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1, 2, 3) thuộc 02 (hai) tòa H.B Golden và tòa Citadines: Theo Văn bản số 3539/VP-QLĐTh ngày 21/9/2016 của UBND Thành phố Đà Nẵng và Công văn số 7545/SXD-QLKT ngày 07/6/2016 của Sở Xây dựng Đà Nẵng: 12.840 m² diện tích thương mại dịch vụ có bao gồm phần diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng và phần giao thông chung phục vụ cư dân. Do vậy cần phải phân định rõ phần diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng, giao thông chung để đảm bảo việc thi hành án cũng như quyền lợi, trách nhiệm, nghĩa vụ của bị đơn và người có liên quan (cư dân mua nhà tại Dự án) nhưng không được Tòa án nhân dân quận B.Đ xác minh thông tin và xem xét trong quá trình xét xử.

- Đối với Tài sản đảm bảo là 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn, gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thủy là 17.081,8 m²:

Ngày 25/5/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng ban hành Văn bản số 395/BC-STNMT báo cáo UBND Thành phố Đà Nẵng về việc Liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất dự án H.B Green Đà Nẵng. Văn bản này có

nội dung: Đối với phần diện tích xây dựng tháp B và tháp C bao gồm 960 căn hộ thương mại: “Phần diện tích xây dựng tháp A (768 căn hộ khách sạn) đầu tư theo hình thức căn hộ khách sạn là loại hình đầu tư có liên quan đến sử dụng đất mới phát sinh. UBND Thành phố đã có chủ trương sẽ xem xét các thủ tục về đất đai sau khi có ý kiến chính thức của các cơ quan Trung ương; Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định pháp luật đất đai hiện hành hướng dẫn Công ty TNHH H.B thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho phù hợp với mục tiêu chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt (thay thế Quyết định số 6916/QĐ-UBND ngày 12/10/2016 của UBND Thành phố về việc chuyển mục đích sử dụng đất thuộc dự án H.B Green Đà Nẵng”.

Đến thời điểm này, Công ty TNHH H.B vẫn chưa nhận được văn bản của UBND Thành phố Đà Nẵng về hai nội dung tại Văn bản số 395/BC-STNMT ngày 25/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng. Từ năm 2017 đến nay, Công ty TNHH H.B đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị UBND Thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất cho toàn bộ Dự án, nhưng đến nay vẫn chưa nhận được Văn bản trả lời rõ ràng. Việc này sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án cũng như quyền lợi, trách nhiệm, nghĩa vụ của bị đơn nhưng không được Tòa án nhân dân quận B.Đ xác minh thông tin và xem xét trong quá trình xét xử.

Ngoài ra Công ty TNHH H.B còn sử dụng các tài sản trên đảm bảo cho bên thứ 3 như sau: Ngày 17/04/2019 Công ty TNHH H.B đã dùng tài sản gắn liền với đất đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai thuộc dự án “H.B Green Đà Nẵng” tại phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH H.B, bao gồm:

- + 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1, 2, 3) thuộc 02 (hai) tòa H.B Golden và tòa Citadines;
- + 11.217 m² diện tích tầng hầm;
- + 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn, gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thủy là 17.081,8 m² làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất thép H.B tại Ngân hàng TNHH I - Chi nhánh Hội An theo hợp đồng thế chấp song phương số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/04/2019.

Bị đơn cho rằng để việc giải quyết các tài sản thế chấp trong Bản án sơ thẩm số 72/2024/KDTM-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B.Đ, thành phố Hà Nội được triệt để và đảm bảo thi hành án thì Tòa án cấp sơ thẩm cần phải ra Quyết định tạm đình chỉ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự để chờ kết quả giải quyết của UBND Thành phố Đà Nẵng về các thủ tục pháp lý liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất Dự án. Khi

Toà án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cũng đã biết về các vấn đề này. Do đó, đây là thiếu sót nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án, ảnh hưởng rất lớn đến thủ tục thi hành án sau này, thậm chí là rất khó khăn khi thi hành án theo Bản án sơ thẩm, đồng thời sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba có liên quan.

*** Ý kiến của đại diện VKSND thành phố Hà Nội:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, thời hạn kháng cáo: đảm bảo quy định.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu tính lãi trong hạn, lãi quá hạn của Ngân hàng: Xét thấy, mức lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng 2010, Thông tư 36/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TAND tối cao. Nên có căn cứ chấp nhận mức lãi suất trong hạn, mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và cam kết trả nợ mà phía Nguyên đơn đưa ra. Theo như các Hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng được ký kết giữa các bên thì đều đính kèm là Kế hoạch trả nợ gốc và các lần sửa đổi kế hoạch trả nợ gốc. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án, Nguyên đơn chưa cung cấp các bản Kế hoạch trả nợ gốc và các lần sửa đổi Kế hoạch trả nợ gốc nên chưa có căn cứ để xác định thời điểm tính lãi suất quá hạn trên dư nợ gốc mà Nguyên đơn ra có cơ sở hay không.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (Hình thành trong tương lai) số 214/UVBMD-HĐTC2018 ngày 21/12/2018 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2020; Tài sản thế chấp là: Một phần tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án “H.B Green Đà Nẵng” tại phường Nại Hiên, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu Công ty TNHH H.B bao gồm: 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1, 2, 3) thuộc 02 tòa nhà H.B Golden và tòa Citadines; 11,217 m² diện tích tầng hầm; 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thủy là 17.081,8 m²:

Xét thấy: Theo quy định tại Điều 9 Nghị định 163/2006/NĐ-CP việc công chứng hợp đồng thế chấp sẽ do các bên thỏa thuận và chỉ phải công chứng trong trường hợp pháp luật yêu cầu. Luật Nhà ở 2014, Luật đất đai 2014 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP không có quy định về việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai bắt buộc phải thực hiện thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 148 Luật Nhà ở 2014 thì điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau: *Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án*

*đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo hồ sơ vụ án thể hiện: tại thời điểm thế chấp **Một phần tài sản gắn liền với đất hình thành** trong tương lai thuộc dự án “H.B Green Đà Nẵng” thì công ty TNHH H.B đã có GCN quyền sử dụng đất, Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và có Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án:*

+ Chưa có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt
+ Chưa có bản chính hoặc bản sao hợp pháp của GCN quyền sử dụng đất, Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và có Giấy phép xây dựng của Công ty TNHH H.B.

Tài liệu Ngân hàng cung cấp đều là bản phô tô và không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, không thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 95 BLTTDS 2015.

+ Trong hồ sơ có thể hiện việc TAND quận B.Đ tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến 03 thửa đất số BE 601577, BE 601576, BE 601575 nhưng tài liệu này không phải là bản chính, không được đánh số bút lục để đưa vào hồ sơ vụ án.

+ Theo nội dung xác minh thể hiện dự án “H.B Green Đà Nẵng” có việc xây dựng sai so với giấy phép, có yêu cầu từ phía cơ quan chức năng về thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, không có tài liệu thể hiện phía công ty TNHH H.B đã tiến hành các thủ tục này hay chưa. Tài sản đã và đang hình thành trong tương lai gắn liền với đất (thuộc đối tượng thế chấp) có được phép tồn tại hay không. Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2023 của TAND quận B.Đ không thể hiện 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn hiện có ai đang quản lý, sử dụng, đã được chuyển nhượng cho bên thứ ba hay không để xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có).

Do đó, chưa đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (Hình thành trong tương lai) số 214/UVBMD-HĐTC2018 ngày 21/12/2018 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2020 có hợp pháp hay không để là cơ sở chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo của Ngân hàng.

Xét Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 72/2024/KDTM-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B.Đ:

TAND cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Bị đơn có trụ sở tại quận B.Đ nên TAND quận B.Đ giải quyết là đúng với thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 72/2024/KDTM-ST ngày 05/6/2024 của TAND quận B.Đ còn tồn tại nhiều vi phạm, thiếu sót như sau:

+ TAND quận B.Đ chưa đánh giá và thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để xác định tiền nợ gốc, nợ lãi mà phía Nguyên đơn đưa ra đã phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ hay chưa. Theo các Giấy cam kết trả nợ có trong hồ sơ thì tổng nợ gốc của Bị đơn chỉ là: **796.930.616.652 đồng** chứ không phải là **797.850.616.819 đồng** như trong kết luận của Bản án. Từ đó xác định nợ lãi theo nợ gốc chưa phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ.

+ TAND quận B.Đ không chấp nhận yêu cầu tính lãi trên dư nợ lãi nhưng không phân tích, viện dẫn căn cứ để không chấp nhận là áp dụng chưa đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ: Hợp đồng tín dụng giữa Nguyên đơn và Bị đơn được ký kết sau ngày 01/01/2017. Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, khoản 4 Điều 13 Thông tư 30/2016/TT-NHNN và thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng thì yêu cầu tính lãi trên dư nợ lãi chậm trả của Nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

+ TAND quận B.Đ chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để làm cơ sở nhận định tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai như đã phân tích ở trên là chưa đầy đủ.

+ Đối với phần tài sản thế chấp là các máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty TNHH H.B được Ngân hàng tài trợ một phần: Tại thời điểm thế chấp, tình trạng máy là mới 100%. Tuy nhiên, từ thời điểm thế chấp (năm 2020) đến thời điểm xét xử (năm 2024) thì tình trạng máy đã qua sử dụng. Nhưng trong phần quyết định của Bản án vẫn xác định tài sản bảo đảm này là máy mới 100% là chưa phù hợp.

Việc TAND quận B.Đ có sai sót trong việc thu thập tài liệu chứng cứ, đánh giá chứng cứ như đã phân tích ở trên dẫn đến ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên cần thiết phải tiến hành thu thập thêm tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án được toàn diện và đảm bảo quy định của pháp luật. Ngày 12/11/2024, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ như đã phân tích ở trên. Ngày 20/11/2024, TAND thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử, HĐXX đã ra Quyết định hoãn phiên tòa để tiến hành thu thập, tài liệu chứng cứ. Đến nay, cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung các tài liệu chứng cứ để giải quyết dứt điểm, toàn diện vụ án.

Căn cứ Điều 308, 310 BLTTDS 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử:

- Hủy toàn bộ Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 72/2024/KDTM-ST ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B.Đ. Giao hồ sơ cho TAND quận B.Đ giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về thẩm quyền: Nguyên đơn Ngân hàng TNHH I khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH H.B phải thanh toán số tiền do vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, nên đây là tranh chấp hợp đồng phát sinh trong hoạt động thương mại giữa các thương nhân nhằm mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở tại quận B.Đ nên Tòa án nhân dân quận B.Đ đã thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự. Do Bản án bị kháng cáo, nên TAND thành phố Hà Nội có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 38 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

[2]. Về thời hạn kháng cáo: Ngày 5/6/2024 TAND Quận B.Đ ban hành Bản án số 72/2024/KDTM-ST. Ngày 13/6/2024 nguyên đơn kháng cáo, ngày 11/6/2024 bị đơn kháng cáo là trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

[3]. Về các nội dung kháng cáo của đương sự:

[3.1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi trên nợ lãi chậm trả là 36.566.694.132 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy theo quy định tại Điều 3.4 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 201/IMD-HĐDH/2018 ngày 6/12/2018 và khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 108/IMD-HĐDH/2020 ngày 28/9/2020 thì các bên đã thoả thuận “*Trong trường hợp chậm thanh toán lãi vay, bên vay phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”. Thoả thuận này của các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN, điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/HĐTP-TANDTC. Nguyên đơn đã có bảng kê chứng minh số tiền lãi chậm trả, thời hạn chậm trả và bị đơn không phản đối việc chậm thanh toán nợ gốc, nợ lãi nên việc toà án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ là không chính xác, trái với thoả thuận của các bên và quy định của pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn về tiền lãi trên lãi chậm trả là có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Xét kháng cáo của bị đơn:

Ngày 11/6/2024, bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm về tiền lãi. Tại phiên toà phúc thẩm và quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bị đơn trình bày chỉ kháng

cáo một phần bản án về phần quyết định đối với tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Hoà Bình Green Đà Nẵng tại Phường Lại Hiên Đông, Q. Sơn Trà, TP Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp số 214/IMD-HĐTC ngày 21/12/2018 bao gồm:

- 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1, 2, 3) thuộc 02 (hai) tòa H.B Golden và tòa Citadines;
- 11.217 m² diện tích tầng hầm;
- 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn, gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thủy là 17.081,8 m².

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định phạm vi xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn là xem xét về kháng cáo đối với biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 214/IMD-HĐTC ngày 21/12/2018.

Qua nghiên cứu hồ sơ tài liệu vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Trước khi Hợp đồng thế chấp số 214/IMD-HĐTC ngày 21/12/2018 được ký kết thì Công ty TNHH Hoà Bình nhận chuyển nhượng 3 Lô đất từ Công ty cổ phần địa ốc Seaprodex Thuận Phước gồm 3 Lô đất sau:

- Thửa đất diện tích 4,581,0m² theo Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất ký hiệu BE601575, thửa đất số 1, tờ bản đồ số A1-1, mục đích sử dụng: đất cơ sở, sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng: lâu dài;

- Thửa đất diện tích 3640,01m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BE 601576, thửa đất số 1, tờ bản đồ số A1-2, mục đích sử dụng: đất cơ sở, sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng: lâu dài;

- Thửa đất diện tích 3016,0m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BE 601577, thửa đất số 1, tờ bản đồ số A1-3, mục đích sử dụng: đất cơ sở, sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng: lâu dài;

Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp số 214/IMD-HĐTC ngày 21/12/2018 thì Công ty TNHH Hoà Bình chỉ thế chấp tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án Hoà Bình Green Đà Nẵng được thực hiện trên 3 Lô đất trên chứ không thế chấp quyền sử dụng đất. Như vậy, nếu chỉ căn cứ vào giấy tờ về quyền sử dụng đất thì chưa đủ thông tin để kết luận về việc chủ đầu tư có được thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với quyền sử dụng đất đó hay không vì quyền hạn của chủ đầu tư đối với tài sản hình thành từ Dự án phải được thực hiện theo chủ trương của Dự án đầu tư được phê duyệt và việc thế chấp tài sản hình thành từ tương lai của Dự án còn có thể phải đáp ứng các điều kiện của từng Dự án cụ thể. Nếu là dự án nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Điều 148 Luật Nhà ở 2014 về điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự cung cấp cũng như không tự mình thu thập

tài liệu về Dự án đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, hồ sơ dự án, thiết kế kỹ thuật của dự án...) là sai sót bởi khi thiếu thông tin về Dự án thì không xác định được Dự án này là dự án gì và khi không xác định được điều này thì chưa có cơ sở để xác định được các điều kiện mà chủ đầu tư phải đáp ứng để hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Điểm mấu chốt là Tòa án cấp sơ thẩm không phát hiện ra sai sót của chính cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay từ thời điểm cấp cho Công ty Cổ phần địa ốc Seaprodex Thuận Phước. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Cổ phần địa ốc Seaprodex Thuận Phước và sau này được bị đơn mua lại, đất có mục đích là “*đất cơ sở sản xuất kinh doanh*” nhưng lại có thời hạn “*sử dụng lâu dài*” là không phù hợp khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003 (luật có hiệu lực vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 (luật có hiệu lực vào thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Sai sót này tòa án cấp sơ thẩm buộc phải biết vì đây là quy định của pháp luật.

Không chỉ không phát hiện ra sai sót này, do Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, tìm hiểu thông tin Dự án nên đã không xác định được quyền sử dụng đất mà Công ty Hoà Bình nhận chuyển nhượng từ Công ty Seaprodex Thuận Phước có phù hợp với việc thực hiện Dự án đó hay không (về hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất). Khi quyền sử dụng đất được giao phù hợp với Dự án thì việc ghi nhận quyền sở hữu đối với tài sản hình thành trên đất mới có khả năng thực hiện được, khi đó bên mua lại tài sản phát mại mới được ghi nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày hiện nay Dự án đang vướng mắc không thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản cho các nhà đầu tư với lý do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Đà Nẵng cho Công ty cổ phần địa ốc Seaprodex Thuận Phước đã bị Thanh tra chính phủ kết luận là không đúng quy định của pháp luật. Bị đơn cũng cung cấp thêm các văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với mục đích sử dụng đất của Dự án do thời hạn ghi trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sử dụng lâu dài) chưa được điều chỉnh phù hợp với thời hạn của Dự án (50 năm). Cụ thể là Công văn số 6916/QĐ-UB ngày 12/10/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chuyển mục đích sử dụng đất, Công văn số 395/BC-STNMT ngày 25/5/2019 của Sở TNMT báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất Dự án Hoà Bình Green Đà Nẵng. Do vậy, khi Dự án chưa thực hiện xong các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh các nội dung giấy chứng nhận sử dụng đất cho phù hợp với Dự án được phê duyệt thì các phán quyết của Bản án sơ thẩm về việc

cho phép phát mại các tài sản hình thành trên đất thuộc Dự án Hoà Bình Green Đà Nẵng là chưa thể thực hiện được. Việc này một phần do lỗi của các bên đương sự không cung cấp thông tin và tài liệu cho Toà án.

Hồ sơ vụ án còn cho thấy các Lô đất nêu trên của Dự án Hoà Bình Green Đà Nẵng cũng đã được bị đơn thế chấp cho Ngân hàng I (chi nhánh Hội An) để đảm bảo khoản vay cho Công ty cổ phần xây dựng và sản xuất thép Hoà Bình. Thông tin này đã được các bên cung cấp cho toà án cấp sơ thẩm theo Biên bản làm việc ngày 12/4/2022, Biên bản làm việc ngày 18/8/2022 (bút lục số 6-11 trong hồ sơ vụ án). Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn cung cấp Hợp đồng thế chấp số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019 giữa Công ty TNHH Hoà Bình và Ngân hàng I chi nhánh Hội An để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần xây dựng và sản xuất thép Hoà Bình. Theo Hợp đồng thế chấp này thì Công ty TNHH Hoà Bình thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của Dự án và một phần tài sản hình thành trong tương lai bao gồm 12.840m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1,2,3) thuộc 2 Toà Hoà Bình Golden và Toà Citadinet, 11.217m² diện tích tầng hầm, 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn, gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thuỷ 17.081m², là đã được thế chấp theo Hợp đồng 214 IMD-HĐTC ngày 21/12/2018. Như vậy, 12.840m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (tại tầng 1,2,3) thuộc 2 Toà Hoà Bình Golden và Toà Citadinet, 11.217m² diện tích tầng hầm, 330 căn hộ thương mại/căn hộ khách sạn, gồm 429 phòng ngủ có tổng diện tích thông thuỷ 17.081m² đã được bị đơn thế chấp để đảm bảo cho chính hợp đồng vay của mình, đồng thời lại được bị đơn dùng để bảo đảm cho khoản vay của doanh nghiệp khác. Mặc dù thông tin này bị đơn không cung cấp cho Toà án ở giai đoạn xét xử sơ thẩm nhưng qua Biên bản làm việc ngày 12/4/2022, Biên bản làm việc ngày 18/8/2022 thì lẽ ra Toà án cấp sơ thẩm phải thu thập tài liệu, lấy lời khai các bên và đưa Công ty cổ phần xây dựng và sản xuất thép Hoà Bình tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ, từ đó xác định liệu có sự xung đột trong việc giải quyết tài sản bảo đảm thuộc Hợp đồng thế chấp số 214 IMD-HĐTC ngày 21/12/2018 hay không.

Các thiếu sót trên đây của cấp sơ thẩm là không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không thể huỷ một phần quyết định về biện pháp bảo đảm trong bản án sơ thẩm vì việc này ảnh hưởng đến tổng thể kết quả giải quyết của cấp sơ thẩm do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao cấp sơ thẩm xét xử lại, thu thập làm rõ các nội dung nêu trên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự và khả năng thi hành các phán quyết của bản án một cách triệt để, toàn diện.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, b khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 147; Điều 161; Điều 162; Điều 271 và Điều 273; khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

- Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Điều 148 Luật Nhà ở 2014;
- Căn cứ Luật Đầu tư 2014;
- Căn cứ khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003 và khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013;
- Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 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 kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TNHH I và bị đơn Công ty TNHH H.B;
2. Hủy Bản án sơ thẩm số 72/2024/KDTM-ST ngày 5/6/2024 của TAND Quận B.Đ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Quận B.Đ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm;
3. Về án phí: Ngân hàng TNHH I, Công ty TNHH H.B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TNHH I 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030227 ngày 21/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận B.Đ, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Công ty TNHH H.B 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030195 ngày 13/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận B.Đ, thành phố Hà Nội.

Nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Bằng

Nguyễn Thái Sơn

Nguyễn Xuân Tuấn

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận B.Đ;
- Các đương sự
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Xuân Tuấn

