

Bản án số:08/2019/KDTM-PT

Ngày 29-5- 2019

“Về việc tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: - Ông Y Phi Kbuôr

- Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên;

Ngày 29 tháng 5 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2019/TLPT-KDTM ngày 23/01/2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bản án sơ thẩm số: 20/2018/KDTM-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2019/QĐPT-KDTM ngày 22/4/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐ-PT ngày 20/5/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tập đoàn công nghiệp CSVN

Địa chỉ: Số 210 đường N, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc T, chức vụ: Tổng giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành P

Địa chỉ: Số 210 đường N, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng GH

Địa chỉ: Số 51 đường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Đình S, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 38A đường X, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B

Địa chỉ: Số 51 đường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc. (có mặt).

* Người kháng cáo: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng GH.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28 tháng 06 năm 2011, Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn một thành viên CSVN, (nay đã sáp nhập vào Tập đoàn công nghiệp CSVN) đã ký Hợp đồng tín dụng số 07/2011/HDDH-TCCS-TD, cho Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng GH (viết tắt là Công ty GH) vay số tiền 63.000.000.000 đồng (Sáu mươi ba tỷ đồng). Thời hạn vay 96 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên, lãi suất trong hạn: 15,60%/năm, lãi suất quá hạn: 23,40%/năm. Đến ngày 30/11/2011 điều chỉnh lãi suất cho vay bằng thông báo số 858/TCCS-TD thành 1,45%/tháng (17,40%/năm), lãi suất quá hạn 2,175%/tháng (26,10%/năm), áp dụng từ ngày 01/12/2011; Ngày 16/01/2013 điều chỉnh lãi suất cho vay bằng thông báo số 45/TCCS-TD thành 1,25%/tháng (15,00%/năm), lãi suất quá hạn 1,875%/tháng (22,50%/năm), áp dụng từ ngày 01/01/2013. Đến ngày 03/07/2013 điều chỉnh lãi suất cho vay bằng thông báo số 623/TCCS-TD thành 1,167%/tháng (14,00%/năm), lãi suất quá hạn 1,75%/tháng (21,00%/năm), áp dụng từ ngày 15/05/2013; Ngày 21/04/2015 điều chỉnh lãi suất cho vay bằng thông báo số 169/TCCS-TD thành 0,833%/tháng (10,00%/năm), lãi suất quá hạn 1,25%/tháng (15,00%/năm), áp dụng từ ngày 01/04/2015.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng này là toàn bộ dự án trồng 430,3ha cao su và 200ha rừng keo lai tại tiểu khu 248 và 264 trên tổng diện tích 698ha tại xã EL, huyện ES, Tỉnh Đắk Lắk, theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản (tài sản hình thành từ vốn vay) số 141/2011/HĐTC-TCCS-TD, ngày 28/06/2011; đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 08/09/2011 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố H.

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành từ vốn vay trong tương lai) số 37/2012/HĐTC-TCCS-TD, công chứng ngày 11/07/2012 số công chứng: 3984 tại Văn phòng công chứng ĐA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/07/2012 tại sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty GH đã nhận số tiền 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng) theo các khế ước nhận nợ vay như sau: Khế ước 1 ngày 26/08/2011 số tiền giải ngân: 10.000.000.000^d (Mười tỷ đồng); Khế ước 2 ngày 06/10/2011 số tiền giải ngân: 3.000.000.000^d (Ba tỷ đồng).

Sau khi Tập đoàn công nghiệp CSVN giải ngân số tiền 13.000.000.000 đồng cho Công ty GH thì Công ty GH không cung cấp hồ sơ pháp lý và kinh tế tài chính liên quan đến việc sử dụng vốn, không làm giấy đề nghị giải ngân, đồng thời vi phạm nghĩa vụ trả lãi theo Điều 7 Hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết; căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 12 Hợp đồng tín dụng thì bên cho vay đình chỉ việc cho vay trước thời hạn. Sau đó, Tập đoàn công nghiệp CSVN đã nhiều lần thông báo việc trả nợ nhưng Công ty GH vẫn không thực hiện. Vì vậy, Tập đoàn công nghiệp

CSVN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty GH trả nợ cho Tập đoàn công nghiệp CSVN số tiền nợ sau đây:

+ Tiền vay gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/11/2018 là: **26.323.564.395** đồng. Trong đó nợ gốc 13.000.000.000^d (*Mười ba tỷ đồng chẵn*) và nợ lãi 13.323.564.395đ (*Mười ba tỷ ba trăm hai mươi ba triệu năm trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm chín mươi lăm đồng*).

+ Tiền lãi phát sinh sẽ được tiếp tục tính theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐDH-TCCS-TD kể từ ngày 01/12/2018 cho đến khi Công ty TNHH xây dựng GH trả hết nợ.

- Trường hợp Công ty GH không thanh toán được số nợ trên đề nghị phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án.

2. Quá trình tham gia tố tụng người đại diện của bị đơn trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn thực hiện dự án trồng cây cao su và trồng rừng tại xã EL, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk, Công ty GH đã ký kết với Công ty tài chính TNHH một thành viên CSVN hợp đồng tín dụng 07/2011/HĐDH-TCCS-TD ngày 28/6/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 141/2011/HĐTC-TCCS-TD, ngày 28/06/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành từ vốn vay trong tương lai) số 37/2012/HĐTC-TCCS-TD ngày 11/07/2012, để vay vốn di hạn với nội dung:

Công ty GH vay số tiền 63.000.000.000 đồng (Sáu mươi ba tỷ đồng) việc thanh toán khoản tiền gốc nói trên được chia làm 04 đợt; Mục đích vay: đầu tư dự án trồng 430,3 ha cao su và 200 ha rừng keo lai tại tiểu khu 248, 264 tại xã EL, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk; Thời hạn vay 96 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên; Lãi suất trong hạn: 1,3%/tháng (15,60%/năm) – Có điều chỉnh theo thông báo của bên cho vay; Tài sản thế chấp là toàn bộ dự án trồng 430,3 ha cao su và 200 ha rừng keo lai tại tiểu khu 248, 264 tại xã EL, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk.

Đến nay Tập đoàn công nghiệp CSVN chỉ giải ngân cho Công ty GH 02 lần với tổng số tiền 13.000.000.000 đồng. Sau đó, Công ty GH đã lập hồ sơ pháp lý và kinh tế tài chính liên quan đến việc sử dụng vốn và đề nghị bên cho vay giải ngân nhưng bên cho vay không chấp thuận và cho rằng thời điểm đó Tập đoàn công nghiệp CSVN có Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc ngừng giải ngân nên không giải ngân cho Công ty GH nên đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, dẫn đến việc các hộ dân đến lấn chiếm tài sản, tái chiếm đất để trồng cây lâu năm gây nhiều khó khăn và thiệt hại cho công ty. Từ đó Công ty GH không có nguồn thu sau khi đầu tư để trả nợ cho Tập đoàn công nghiệp CSVN. Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng Tập đoàn công nghiệp CSVN đã vi phạm nội dung hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết. Nay nguyên đơn yêu cầu Công ty GH thanh toán khoản nợ 23.543.639.136 đồng, trong đó nợ gốc là 13.000.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 31/5/2017 là 10.543.639.169 đồng thì Công ty GH không đồng ý mà chỉ chấp nhận trả

số nợ gốc là 13.000.000.000 đồng. Đối với khoản nợ lãi Công ty GH không đồng ý trả vì Tập đoàn công nghiệp CSVN đã vi phạm thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Tập đoàn công nghiệp CSVN thì Công ty GH có ý kiến như sau: Hiện các thửa đất thế chấp, sau khi vay vốn Công ty GH đã trồng được 200 ha cây cao su và 100 ha cây keo, khi bị ngừng vay vốn nên công ty không có khả năng đầu tư, trông coi nên đã bị các hộ dân đến chiếm tài sản và trồng cây lâu năm, cây cao su trên diện tích đất thế chấp, hiện các hộ dân vẫn đang quản lý sử dụng và khai thác. Vì vậy, Công ty GH đề nghị Tòa án giải quyết đưa các hộ dân đang quản lý các thửa đất nói trên tham gia phiên tòa để giải quyết các vấn đề thế chấp giữa hai bên.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 20/2018/KDTM-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 1 Điều 203; khoản 3 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005. Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tập đoàn công nghiệp CSVN:

Buộc Công ty TNHH xây dựng GH phải trả cho Tập đoàn công nghiệp CSVN số tiền **26.323.564.395** (*Hai mươi sáu tỷ ba trăm hai mươi ba triệu năm trăm sáu mươi tư nghìn đồng ba trăm chín lăm đồng*). (Trong đó: gốc: 13.000.000.000 đồng. Lãi và phạt: 13.323.564.395đồng).

Công ty TNHH xây dựng GH phải tiếp tục thanh toán lãi suất theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng kể từ ngày 01/12/2018 cho đến khi trả nợ xong số nợ trên.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay:

- Toàn bộ dự án trồng 430,3ha cao su và 200ha rừng keo lai tại tiểu khu 248 và 264 trên tổng diện tích 698ha tại xã EL, huyện ES, Tỉnh Đắk Lắk theo các hợp đồng thế chấp sau:

1. Hợp đồng thế chấp tài sản (tài sản hình thành từ vốn vay) số 141/2011/HĐTC-TCCS-TD, ngày 28/06/2011; đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 08/09/2011 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố H.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành từ vốn vay trong tương lai) số 37/2012/HĐTC-TCCS-TD, công chứng ngày 11/07/2012 số công chứng: 3984 tại Văn phòng công chứng ĐA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/07/2012 tại Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Các giấy tờ về tài sản thế chấp gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 150543, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 00593 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/11/2009
- Trích lục bản đồ địa chính số 674/TL-VPĐKQSDĐ, ngày 11/09/2009, của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk
- Hợp đồng thuê đất số 141/HĐ-TĐ ngày 16/07/2009
- Quyết định số 1737/QĐ-UBND ngày 07/07/2009 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc cho Công ty GH thuê 698ha đất để sử dụng vào mục đích trồng rừng nguyên liệu và trồng rừng kinh tế bằng cây cao su.

Sau khi Công ty GH thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Tập đoàn công nghiệp CSVN có trách nhiệm giao trả cho Công ty GH các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Trường hợp Công ty GH không trả được nợ thì Tập đoàn công nghiệp CSVN được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/12/2018, bị đơn Công ty GH kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu Công ty GH trả nợ cho Tập đoàn công nghiệp CSVN số tiền nợ bao gồm:

+Tiền vay gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/11/2018 là: **26.323.564.395** đồng. Trong đó nợ gốc 13.000.000.000^d (*Mười ba tỷ đồng chẵn*) và nợ lãi 13.323.564.395đ (*Mười ba tỷ ba trăm hai mươi ba triệu năm trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm chín mươi lăm đồng*).

+ Tiền lãi phát sinh sẽ được tiếp tục tính theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐDH-TCCS-TD kể từ ngày 01/12/2018 cho đến khi Công ty TNHH xây dựng GH trả hết nợ.

- Trường hợp Công ty GH không thanh toán được số nợ trên đề nghị phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án.

Bị đơn Công ty GH vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và khai: Sau khi thực hiện hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐDH-TCCS-TD ngày 28/6/2011, Công ty GH đã nhận giải ngân được số tiền 13.000.000.000 đồng. Trong số tiền 63.000.000.000 đồng. Công ty GH đã trồng được 200 ha cây cao su và 100 ha cây keo, khi bị ngừng vay vốn nên công ty không có khả năng đầu tư, trông coi nên đã bị các hộ dân đến chiếm tài sản và trồng cây lâu năm, cây cao su trên diện tích đất thế chấp, hiện các hộ dân vẫn đang quản lý sử dụng và khai thác. Để tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty GH đã lập hồ sơ pháp lý và kinh tế tài chính liên quan đến việc sử dụng vốn và đề nghị bên cho vay tiếp tục giải ngân nhưng bên cho vay không chấp thuận và cho rằng

thời điểm đó Tập đoàn công nghiệp CSVN có Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc ngừng giải ngân nên Công ty GH không tiếp tục thực hiện dự án như hợp đồng hai bên ký kết và không có nguồn thu sau khi đầu tư để trả nợ cho Tập đoàn công nghiệp CSVN.

Nay Tập đoàn công nghiệp CSVN khởi kiện yêu cầu Công ty GH thanh toán khoản nợ 23.543.639.136 đồng, trong đó nợ gốc là 13.000.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 31/5/2017 là 10.543.639.169 đồng thì Công ty GH không đồng ý mà chỉ chấp nhận trả số nợ gốc là 13.000.000.000 đồng. Đối với khoản nợ lãi Công ty GH không đồng ý trả vì Tập đoàn công nghiệp CSVN đã vi phạm hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Về nội dung: Theo hợp đồng tín dụng số 07/2011/HĐDH-TCCS-TD ngày 28/6/2011, được ký kết giữa Tập đoàn công nghiệp CSVN với Công ty GH, khi thực hiện hợp đồng Công ty GH đã được giải ngân số tiền 13.000.000.000 đồng nên đã đầu tư dự án trồng cây cao su, cây keo trên đất thế chấp, sau đó các bên đã vi phạm hợp đồng để xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành ủy thác xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản bảo đảm cho khoản vay là tài sản hình thành trong tương lai trên diện tích đất 689 ha, thuộc 68 thửa đất, tờ bản đồ DC02, DC05 tại xã EL, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk. Kết quả xác định trên diện tích 364,6 ha đất thuộc diện tích 689 ha đất Công ty GH thực hiện dự án trồng 430,3 ha cao su và 200 ha cây keo lai là tài sản hình thành trong tương lai mà Công ty GH thế chấp để vay vốn. Hiện nay có 65 hộ dân đến quản lý sử dụng tài sản và lấn chiếm đất để canh tác, nhưng khi giải quyết, xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa các hộ dân trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng GH. Hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 20/2018/KDTM-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ thu thập lưu trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, xác định được như sau:

Ngày 28 tháng 06 năm 2011, Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn một thành viên CSVN, (nay đã sáp nhập vào Tập đoàn công nghiệp CSVN) và Công ty GH đã ký Hợp đồng tín dụng số 07/2011/HDDH-TCCS-TD và phụ kiện hợp đồng tín dụng số 01/07/2011/HDDH-TCCS-TD, theo đó: Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn một thành viên CSVN cho Công ty GH vay số tiền 63.000.000.000 đồng (*Sáu mươi ba tỷ đồng*); thời hạn vay 96 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên; Lãi suất trong hạn: 15,60%/năm; lãi suất quá hạn: 23,40%/năm; Lãi suất cho vay được thay đổi 06 tháng/lần tùy thuộc vào lãi suất huy động của bên cho vay; để bảo đảm cho khoản vay Công ty GH đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên vay theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40121000081 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 17/8/2009 đối với diện tích đất 698ha, gồm 68 thửa đất (có danh sách kèm theo), tờ bản đồ số DC02, DC05 tại xã EL, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk, theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành từ vốn vay trong tương lai) số 37/2012/HĐTC-TCCS-TD ngày 11/07/2012.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho vay đã giải ngân cho Công ty GH số tiền 13.000.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ vay như sau: Khế ước 1 ngày 26/08/2011 số tiền giải ngân: 10.000.000.000^d; Khế ước 2 ngày 06/10/2011 số tiền giải ngân: 3.000.000.000^d. Sau khi được giải ngân Công ty GH không thực hiện đúng cam kết về nghĩa vụ trả lãi theo Điều 7 Hợp đồng tín dụng nên căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 12 Hợp đồng tín dụng nên Tập đoàn công nghiệp CSVN đã đình chỉ việc cho vay trước thời hạn. Tập đoàn công nghiệp CSVN đã nhiều lần thông báo việc trả nợ nhưng Công ty GH vẫn không thực hiện. Vì vậy, Tập đoàn công nghiệp CSVN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty GH trả số tiền 13.000.000.000^d nợ gốc và 13.323.564.395đ nợ lãi và khoản lãi suất phát sinh theo thỏa thuận kể từ ngày 01/12/2018 cho đến khi Công ty TNHH xây dựng GH trả hết nợ. Trường hợp Công ty GH không thanh toán được số nợ trên đề nghị phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định đối với các tài sản bảo đảm cho khoản vay là tài sản hình thành trong tương lai trên diện tích đất 698ha, thuộc 68 thửa đất, tờ bản đồ số DC02, DC05 tại xã EL, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk, kết quả xác định được:

Trên diện tích 364,6ha đất thuộc diện tích 698ha đất Công ty GH thực hiện dự án trồng 430,3ha cao su và 200ha rừng keo lai là tài sản hình thành trong tương lai mà Công ty GH thế chấp để vay vốn có 65 hộ dân đã và đang canh tác, sử dụng gồm các hộ sau: Bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T1, ông Lãng Văn C, ông Hoàng Văn Đ, ông Đàm Văn N, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H1, ông Hoàng Văn H2, ông Huỳnh Đức H3, ông Phan Văn T3, ông Ma P1, bà Vũ Thị K, ông Y Đ, ông Ngọc Văn T4, ông Nguyễn Văn V, ông Huỳnh Đức T5, bà Vũ Thị V1, ông Nguyễn Đình C1, ông Lương Quyết T6, ông Y N1, ông Nguyễn Văn U, ông Lương Quyết T7, ông Trương Văn H4, ông Trương Văn T8, ông Chu Đức Anh T9, ông Vũ Văn O, ông Trương Văn T9, ông Đỗ Mạnh X, ông Hoàng Văn S1, ông Đặng Văn D, ông Chu Văn K1, ông Khổng Ninh Đ, ông Ngọc Văn T10, ông Lý Văn N2, ông Chu Văn K2, bà Nguyễn Thị P2, ông Ma V2, ông Hoàng Văn M, ông Nguyễn Văn S2, ông Nông Văn C2, ông Nông Văn B, ông Y B2, ông Đ3, ông T13, ông C3, bà Lý Thị L1, ông Lý Văn N3, ông Khổng Văn V3, ông Y S3, ông Nguyễn Văn P3, ông Nguyễn Văn T12, ông Hoàng Văn T13, bà Nguyễn Thị H5, ông Phan Văn T14, ông Nguyễn Quý H6, bà Nguyễn Thị H7, ông Ngô Xuân M1, ông Ma T15 + Y Q, ông Huỳnh Văn H8, ông Phạm Văn T16, ông Nguyễn Văn B3, ông Nguyễn Hữu Q1, ông Ninh Xuân H9, ông Đinh Công T17, ông Lê Xuân L2.

Như vậy, để xem xét, giải quyết và xử lý tài sản giữa các bên theo thỏa thuận của hợp đồng thế chấp giữa các bên thì trên diện tích đất 698ha thuộc 68 thửa đất, tờ bản đồ số DC02, DC05 tại xã EL, huyện ES, tỉnh Đắk Lắk, hiện tại có các hộ dân trên đang sử dụng và có tài sản trên đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đến hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản thế chấp, nhưng lại không đưa các hộ dân đang sử dụng phần đất và tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty GH, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí tố tụng, được xem xét khi vụ án giải quyết lại.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn Công ty GH, không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;
Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng GH.

[2] Tuyên xử: Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 20/2018/KDTM-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí tố tụng, được xem xét khi vụ án giải quyết lại.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng GH không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng GH số tiền 300.000 đồng (bà Trần Thị Kim H18) nộp tạm ứng án phí, theo biên lai số AA/2017/0011546 ngày 17/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn