

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 29/2025/KDTM-PT
Ngày 22-9-2025
V/v “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa
Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm
Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 58/2025/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2024/KDTM-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 366/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 858/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V; Địa chỉ trụ sở: Số D đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Minh D và ông Nguyễn Đức T, cán bộ xử lý nợ (Giấy uỷ quyền số 468/2025/GUQ-VB-AMC ngày 19/8/2025); có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần K; Địa chỉ trụ sở: Số F đường P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần K: Ông Lê Văn Đ; Địa chỉ: Số A đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Quốc D1, sinh năm 1986; vắng mặt;

2. Bà Tạ Thị Ngọc T1, sinh năm 1970; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: B Alvin Ave U, S, CA 95151 USA;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1: Bà Hồ Thị Hồng L, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh); (văn bản ủy quyền ngày 16/10/2017 và Giấy ủy quyền ngày 09/7/2025); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1: Ông Nguyễn Quyết Q là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

3. Công ty TNHH MTV Đ2 (trước đây là Công ty Đ2); Địa chỉ: Số F đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Đ2: Ông Trần Nguyễn L1, sinh năm 1971 và bà Phạm Thị Phương N, sinh năm 1986 (văn bản ủy quyền số 249/UQ-ĐOBT ngày 12/4/2023); có đơn vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số F đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

4. Công ty TNHH P (trước đây là Công ty TNHH S); Địa chỉ: đường T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng (nay là phường N, thành phố Đà Nẵng);

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH P: Ông Vi Văn A, sinh năm 1977 (Giấy ủy quyền số 03/2025/UQ-TN ngày 19/8/2025); có mặt.

Địa chỉ: Số C, tổ C đường H, phường T, thành phố Hà Nội.

5. Công ty Cổ phần P1; Địa chỉ: Số B Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

6. Công ty Cổ phần D3; Địa chỉ: Số A T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (nay là phường N, thành phố Đà Nẵng); có đơn xin vắng mặt;

7. Công ty Cổ phần D3; Địa chỉ: đường V biển, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng) (vắng mặt);

8. Công ty Cổ phần S1; Địa chỉ: Số D đường L, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần S1: Ông Nguyễn Văn N1; Địa chỉ: Số B Tổ F, KP3C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

9. Công ty Cổ phần Đ3; Địa chỉ: Số A X, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng); vắng mặt;

10. Công ty TNHH S; Địa chỉ: KDL biển the O, đường T, Tổ G, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng (nay là phường N, thành phố Đà Nẵng); có đơn vắng mặt;

11. Công ty Cổ phần K1; Địa chỉ: Số A V, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng (nay là phường N, thành phố Đà Nẵng); vắng mặt;

12. Công ty Cổ phần Đ4; Địa chỉ: Số G - G N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng); cơ đơn vắng mặt;

13. Ông Nguyễn Sĩ T2, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số E đường Ô, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

14. Ông Nguyễn Khoa B, sinh năm 1984; vắng mặt;

15. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1987; vắng mặt;

16. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1985; vắng mặt;

17. Ông Mai Thanh T3, sinh năm 2000; vắng mặt;

18. Bà Thạch Thị Mỹ D2, sinh năm 2000; vắng mặt;

19. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1995; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số A đường C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

- *Người kháng cáo của:* Ông Liêu Tấn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V; bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1 trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 01-12-2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02-7-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần K có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP V, chi tiết các khoản vay như sau:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số PLTK.DN.01060810 ngày 10-8-2010 (sau đây gọi tắt là HĐ số 01060810). Số tiền vay: 28.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thiết kế, thi công lắp đặt hệ thống cơ điện cho các công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng và K2, vật tư, thiết bị phụ tùng dầu khí. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

2. Hợp đồng tín dụng hạn mức số PLTK.DN.03200810 ngày 10-8-2010 (sau đây gọi tắt là HĐ số 03200810). Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công lắp đặt M&E cho các công trình resort Fusion Maia Đ, resort T6, Sân gôn The Dune + ClubHouse, Công trình thay thế Positioner cho Trontrol Valver trên giàn ĐH-01 gói thầu 089/2010-

DKĐH và gói thầu lưới điện hạ thế chung cư T. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

3. Hợp đồng tín dụng ngắn hạn PLTK.DN.03290111 ngày 29-01-2011 (sau đây gọi tắt là HĐ số 03290111). Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thiết kế, thi công lắp đặt hệ thống cơ điện cho các công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng và K2, vật tư, thiết bị phụ tùng dầu khí. Lãi suất theo khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

4. Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số PLTK.DN.01160911 ngày 17-9-2011 (sau đây gọi tắt là HĐ số 01160911). Số tiền vay: 1.089.490.798 đồng. Thời hạn vay: 09 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thi công M&E (mua cấp phục vụ thi công công trình chung cư T). Lãi suất theo khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần K bao gồm:

- Nhà và đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại số A C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của ông Phạm Quốc D1, bà Tạ Thị Ngọc T1, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 649/UB.GCN do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13-4-2007; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số PLTK.HĐTC.02070810 ngày 11-8-2010, số công chứng số 004126 tại Văn phòng Công chứng Trung tâm Thành phố H và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12-8-2010.

- Các khoản phải thu đã được thế chấp và có đăng ký giao dịch đảm bảo, cụ thể:

Số 01: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Đ2 (thuộc dự án C) theo Hợp đồng ngày 12-7-2010;

Số 02: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty TNHH S (thuộc dự án resort THE DUNE) theo Hợp đồng ngày 10-6-2010 và ngày 10-5-2010;

Số 03: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Cổ phần P1 (thuộc dự án chung cư I AROMA-Block B) theo Hợp đồng số 118/09.2010/HĐTC ngày 22-9-2010;

Số 4: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Cổ phần D3 (thuộc dự án Trendy H) theo Hợp đồng ngày 26-8-2009;

Số 05: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Cổ phần D3 theo HĐ số: MONTRY-TRADE.10/CC.V9.02:V6.02-INTECH-0811 ngày 09-9-2011;

Số 06: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty TNHH MTV Đ2 (máy Phát Điện) theo Hợp đồng số: 73/HĐKT-11 ngày 16-9-2011;

Số 07: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Cổ phần S1 theo Hợp đồng kinh tế số: 06/HĐKT ngày 05-10-2009;

Số 08: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Cổ phần Đ3 theo Hợp đồng kinh tế số: MLV-CLHSE-LJSC-09-04N ngày 06-6-2009;

Số 09: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty TNHH S theo Hợp đồng ngày 07-5-2011;

Số 10: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Cổ phần K1 theo Hợp đồng kinh tế số: 1508/HĐ-XL M&E ngày 15-8-2011;

Số 11: Khoản phải thu giữa Bị đơn và Công ty Cổ phần Đ4 thuộc dự án FUSION MAIA Đà Nẵng theo Hợp đồng ngày 14-10-2008;

- Ngoài ra, ông Nguyễn Sỹ T4 có ký chứng thư bảo lãnh về việc chịu trách nhiệm trả nợ thay các khoản nợ của Bị đơn tại V1 trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 30-10-2017, Bị đơn còn nợ V1 các khoản sau: Nợ gốc 4.473.697.709 đồng; lãi trong hạn 14.473.082.869 đồng; lãi quá hạn 7.962.438.270 đồng; Phạt chậm trả lãi 14.791.042.620 đồng; tổng cộng 41.700.261.468 đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu toà án buộc Bị đơn có trách nhiệm trả ngay cho Ngân hàng TMCP V tổng số nợ còn thiếu (gồm vốn và nợ lãi) tính đến ngày 30-10-2017 là 41.700.261.468 đồng. Trong đó gốc 4.473.697.709 đồng, lãi 37.226.563.759 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31-10-2017 cho đến ngày Bị đơn thực trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Nếu Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nói trên, thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền:

- Phát mại tài sản thế chấp là nhà và đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại số A C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 649/UB.GCN do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông D1, bà T1 để thu hồi khoản nợ.

- Thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để thu hồi 11 khoản phải thu được liệt kê ở trên.

Áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để buộc ông Nguyễn Sỹ T4 thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh là trả thay khoản nợ của Bị đơn tại V1.

Đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1, bà T1; Nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn Công ty Cổ phần K vắng mặt, không gửi bản ý kiến cho toà.

Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 09-11-2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1 và trong quá trình giải quyết vụ án có người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị Hồng L trình bày:

Vào ngày 11-8-2010, ông D1 bà T1 ký hợp đồng thế chấp số PLTK.HĐTC.02070810 thế chấp căn nhà số A C Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị tài sản là 3.008.000.000 đồng để đảm bảo khoản vay cho Công ty Cổ phần K tại V1. Nghĩa vụ đảm bảo của tài sản thế chấp theo hợp đồng cấp tín dụng số PLTK.DN.01060810 ngày 10-8-2010, ngoài ra tài sản thế chấp của ông D1 bà T1 không bảo đảm cho bất cứ Hợp đồng tín dụng nào khác.

Nội dung Hợp đồng tín dụng số PLTK.DN.01060810 ngày 10-8-2010 liên quan đến Hợp đồng thế chấp với thời hạn hiệu lực là 12 tháng; Hạn mức cấp tín dụng: 28.000.000.000 đồng; Tài sản bảo đảm: 6 tài sản (trong đó có hai khoản phải thu khoản giữa trang 3/10 không ký xác nhận ý chí). Có 2 hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo PLTK.DN.01060810/SĐBS 01 & 02 với nội dung chính là gia hạn thời hạn hiệu lực hạn mức tín dụng đến ngày 30-11-2011. Theo đó, ông D1 bà T1 chỉ chịu trách nhiệm với khoản vay của Hợp đồng tín dụng số PLTK.DN.01060810 ngày 10-8-2010 số tiền không vượt quá 3.008.000.000 đồng.

Ông D1 bà T1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số PLTK.HĐTC.02070810 ngày 11-8-2010, số công chứng 004126 ngày 11-8-2010 tại Văn phòng Công chứng Trung tâm Thành phố H, buộc V1 trả lại cho ông D1 bà T1 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 649/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1 ngày 13-4-2007.

Ngày 24-3-2022, đại diện ủy quyền của ông D1 bà T1 có đơn yêu cầu Toà án áp dụng thời hiệu do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Toà án căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ2 nay là Công ty TNHH MTV Đ2 theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 25-4-2023:

Ngày 12-7-2010, Công ty Đ2 nay là Công ty TNHH MTV Đ2 đã ký kết Hợp đồng về việc thi công xây dựng công trình số 76/HĐKT-10 với C Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp. Ngày 20-12-2013, Công ty đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần K, trong đó nêu rõ Công ty chỉ có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần K số tiền còn lại là 748.654.071 đồng. Ngày 27-10-2014, Công ty đã chuyển khoản thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng V (đơn vị được Công ty Cổ phần K ủy quyền thu nợ theo Văn bản số 14/CV-INTECH.14 ngày 07-8-2014 về việc chuyển giao quyền thu nợ) theo Giấy ủy nhiệm chỉ ngày 27-10-2014.

Ngày 16-9-2011, Công ty TNHH MTV Đ2 đã ký Hợp đồng mua bán số 73/HĐKT-11 ngày 16-9-2011 với Công ty Cổ phần K. Ngày 23-01-2013, Công ty đã ký Biên bản quyết toán và thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần K trong đó nêu rõ giá trị còn lại bên Công ty phải thanh toán là 499.730.000 đồng. Công ty đã thanh toán số tiền trên cho Công ty Cổ phần K theo Giấy ủy nhiệm chỉ ngày 05-02-2013.

Công ty đã hoàn tất thanh toán các khoản công nợ của 2 hợp đồng và đã thanh lý xong 2 hợp đồng nêu trên. Hiện nay Công ty không còn nợ Công ty Cổ phần K bất kỳ khoản tiền nào. Công ty cung cấp đầy đủ các giấy tờ, chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán xong 2 hợp đồng với Công ty K (biên bản thanh lý hợp đồng, hoá đơn phiếu chi,...) có đóng mộc treo của Công ty theo yêu cầu của Toà án. Vì vậy, Công ty xin vắng mặt tất cả các buổi triệu tập tiếp theo (nếu có) liên quan đến vụ kiện giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần K.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P2 (trước đây là Công ty TNHH S):

- Về giao nộp tài liệu, chứng cứ của Nguyên đơn không đúng quy định. Khoản 3 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “*Đương sự giao nộp cho Toà án tài liệu, chứng cứ bằng tiếng dân tộc thiểu số, tiếng nước ngoài phải kèm theo bản dịch sang tiếng Việt, được công chứng, chứng thực hợp pháp*”. Khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “*Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận*”.

Các tài liệu do Nguyên đơn giao nộp cho Toà án kèm theo Đơn khởi kiện gồm: 02 Hợp đồng hợp tác, phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty P2 và Bị đơn ngày 10-5-2010 và ngày 10-6-2010 là tiếng nước ngoài (tiếng Anh), không được dịch sang tiếng Việt, không được công chứng, chứng thực hợp pháp và chỉ được đóng dấu của V1. Theo tài liệu mà Công ty P2 được tiếp cận cho đến nay, V1 cũng không cung cấp thêm được bản chính hoặc bản sao công chứng, chứng thực hợp pháp đối với các hợp đồng hợp tác, phụ lục hợp đồng này, vì vậy các tài liệu này không được coi là chứng cứ trong vụ án theo quy định pháp luật.

- Về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với các khoản phải thu từ 02 hợp đồng hợp tác cho Nguyên đơn:

Căn cứ khoản 1 Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác*”. Thỏa thuận khác theo quy định trên trong trường hợp này được quy định tại Điều 4.4, Điều 6.2 của Hợp đồng thế chấp khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng số PLTK. HĐTC.01240810 ngày 13-9-2010 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thế chấp ngày 13-9-2010”), V1 và Bị đơn cùng xác định nghĩa vụ của cả hai bên là phải thông báo cho Công ty P2 được biết về việc thế chấp các khoản phải thu của hợp đồng hợp tác, đồng thời Bị đơn nhận và giao lại cho V1 sau khi Công ty P2 xác nhận và cam kết thực hiện thanh toán các khoản phải thu theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp ngày 13-9-2010.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp ngày 13-9-2010, V1 và Bị đơn xác định tổng giá trị tài sản thế chấp là 20.925.520.000 đồng, đồng thời thỏa thuận giá trên chỉ làm cơ sở xác định mức cho vay, cấp tín dụng, không áp dụng xử lý tài sản thế chấp. Nhưng tại Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13-9-2010 thì Ngân hàng V1 và Bị đơn đã đăng ký giá trị thanh toán 20.925.520.000 đồng là giá trị tài sản thế chấp, là không chính xác.

Như vậy, do Công ty P2 không nhận được bất kỳ thông báo nào từ Bị đơn và V1, đồng thời không được biết và không có bất cứ xác nhận, cam kết nào về việc Công ty P2 sẽ thực hiện thanh toán các khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng thế chấp ngày 13-9-2010. V1 không xuất trình được tài liệu giữa V1 và Công ty P2 về việc Công ty P2 xác nhận nghĩa vụ trả cho V1 khoản tiền phải trả cho Bị đơn. Bị đơn và V1 không thực hiện thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với khoản phải thu của 02 hợp đồng hợp tác với Công ty P2. Hành vi này vi phạm nghiêm trọng nội dung của Hợp đồng thế chấp ngày 13-9-2010. Do đó thỏa thuận

về việc V1 được thu các khoản phải thu phát sinh từ 02 hợp đồng hợp tác giữa Công ty P2 và Bị đơn là vô hiệu.

- Về phương thức và điều kiện thanh toán giá trị của 02 hợp đồng hợp tác:

Phương thức thanh toán: Tại Hợp đồng thế chấp ngày 13-9-2010, Bị đơn và V1 thỏa thuận Công ty P2 thực hiện việc trả trực tiếp các khoản phải thu cho V1 (Điều 6.3); Bị đơn phải chuyển tất cả các giao dịch thanh toán giữa Bị đơn và Công ty P2 qua tài khoản của Bị đơn mở tại V1 (Điều 6.5). Tuy nhiên, đây là thỏa thuận song phương giữa Bị đơn và V1, Công ty P2 không được biết và không có xác nhận của Công ty P2.

Thực tế tại 02 hợp đồng hợp tác mà V1 cung cấp, Công ty P2 và Bị đơn đều thỏa thuận Công ty P2 tiến hành thanh toán giá trị hợp đồng cho Bị đơn bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản thụ hưởng của Bị đơn mở tại Ngân hàng TMCP K3 – Chi nhánh H3. Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc thay đổi tài khoản thụ hưởng liên quan đến 02 hợp đồng hợp tác này. Tại phụ lục hợp đồng hợp tác ngày 27-4-2011 (*tức là sau thời điểm Bị đơn mang các hợp đồng hợp tác ngày 10-5-2010 và ngày 10-6-2010 thế chấp*), thể hiện các điều kiện tại Hợp đồng hợp tác được giữ nguyên, không có thay đổi; có nghĩa chủ thể nhận thanh toán từ Công ty P2 vẫn là Bị đơn, không chuyển sang cho V1 và theo đó thì Công ty P2 chỉ có nghĩa vụ thực hiện thanh toán cho Bị đơn chứ không có nghĩa vụ thanh toán cho V1.

Điều kiện thanh toán: Đối với các hợp đồng hợp tác ngày 10-5-2010, ngày 10-6-2010 và phụ lục hợp đồng, giá trị của các hợp đồng này là giá trị tạm tính. Để có cơ sở đối chiếu, thanh toán khối lượng theo từng giai đoạn, hạng mục công trình thì Bị đơn phải cung cấp được các tài liệu thanh toán, gồm: Bảng khối lượng, Biên bản nghiệm thu, xác nhận khối lượng hoàn thành, Bảng đối chiếu công nợ (*sau khi đối trừ các khoản giảm trừ, tạm ứng, các chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng*), đề nghị thanh toán... Trong hồ sơ vụ án, không có các tài liệu thanh toán giữa Công ty P2 và Bị đơn, nghĩa vụ cung cấp các tài liệu thanh toán này hoàn toàn thuộc về Bị đơn.

- Về giá trị khoản phải thu và cơ sở để chứng minh

Tại Bản tự khai ngày 22-5-2022 của Ngân hàng G cho Tòa án, Ngân hàng cho rằng giá trị thế chấp khoản phải thu của 02 Hợp đồng hợp tác là 4.415.221.909 đồng, Ngân hàng chưa thu hồi được khoản nào và số còn lại phải thu là 4.415.221.909 đồng.

Tuy nhiên, dựa trên toàn bộ các tài liệu, chứng cứ Ngân hàng giao nộp cho Tòa án, không có bất cứ văn bản nào xác định giá trị thế chấp khoản phải thu của 02 Hợp đồng hợp tác còn lại là 4.415.221.909 đồng như Ngân hàng tự khai. Do đó, yêu cầu này là hoàn toàn đơn phương từ phía Ngân hàng và không có căn cứ.

Ngoài Bản tự khai nêu trên cho đến nay, Ngân hàng vẫn không cung cấp được bất cứ tài liệu nào làm cơ sở để chứng minh cho giá trị khoản phải thu giữa Công ty P2 và Bị đơn là 4.415.221.909 đồng như: Biên bản nghiệm thu khối lượng, Biên bản xác nhận, đối chiếu công nợ của New T5 và Bị đơn....

Từ các phân tích trên, Công ty P2 nhận thấy: (i) tất cả các tài liệu, chứng cứ Nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu thu hồi công nợ, khoản phải thu phát sinh từ các hợp đồng hợp tác chỉ là các bản phô tô là đơn phương, không hợp lệ, hợp pháp theo quy định pháp luật; (ii) Ngân hàng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ để làm căn cứ và cơ sở xác định khoản công nợ của Công ty P2 với Bị đơn; (iii) cũng như Ngân hàng không chứng minh được rằng Ngân hàng có quyền đối với khoản công nợ của Công ty P2 với Bị đơn.

Công ty P2 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V1 về việc thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để thu hồi các khoản phải thu liên quan đến 02 hợp đồng hợp tác ngày 10-5-2010, ngày 10-6-2010 giữa Bị đơn và Công ty P2.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P1 (Becamex IJC) theo Văn bản số 283/BecamexIJC-QLTC ngày 06-5-2024; số 175/CV-IJC ngày 06-5-2024:

Công ty Cổ phần P1 và Công ty Cổ phần K có ký kết các hợp đồng:

- Hợp đồng thi công số 118/09.2010/HĐTC ký ngày 22-9-2010 về việc giao nhận thầu “Cung cấp, lắp đặt hệ thống điện cơ điện – M&E” công trình chung cư I;

- Hợp đồng thi công xây dựng số 147/HĐXD-2011 ký ngày 09-8-2011 về việc thi công và cung ứng thiết bị vật tư công trình chung cư I”.

Đến thời điểm hiện tại hai bên đã nghiệm thu, quyết toán, thanh toán, thanh lý và hoàn thành các nghĩa vụ theo đúng quy định của các hợp đồng nêu trên.

Công ty B1 cũng đã gửi công văn số 283/BecamexIJC-QLTC ngày 17-11-2022 về việc cung cấp thông tin, tài liệu theo thông báo 48A/TB-TLVA ngày 25-7-2022 và được ghi nhận tại Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải số 3148/TB-TA ngày 30-01-2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần P1 đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết của Tòa án đến khi kết thúc vụ án.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần D3 theo Văn bản số 10/CV-HOIAN ngày 12-4-2023:

Tại thời điểm năm 2009, Công ty D3 và Bị đơn có ký kết với nhau tổng cộng 3 Hợp đồng thi công cơ điện cho cùng một công trình Khu D do Công ty D3 làm Chủ đầu tư, cụ thể:

- + Hợp đồng thi công cơ điện ngày 15-5-2009, giá trị hợp đồng và phụ lục hợp đồng: 8.654.137.194 đồng;

- + Hợp đồng thi công cơ điện ngày 28-8-2009, giá trị hợp đồng: 10.879.000.000 đồng;

- + Hợp đồng thi công cơ điện số 69/Intechco-2009 ngày 26-8-2009, giá trị hợp đồng: 679.532.925 đồng;

Căn cứ các hồ sơ nghiệm thu thanh lý hợp đồng thi công cơ điện đã ký giữa hai công ty, tổng giá trị khối lượng nghiệm thu thanh lý của 3 Hợp đồng trên là 19.130.844.971 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng thi công cơ điện ngày 15-5-2009, giá trị nghiệm thu thanh lý: 8.458.472.160 đồng;

+ Hợp đồng thi công cơ điện ngày 28-8-2009, giá trị nghiệm thu thanh lý: 9.992.839.888 đồng;

+ Hợp đồng thi công cơ điện số 69/Intechco-2009 ngày 26-8-2009, giá trị nghiệm thu thanh lý: 679.532.925 đồng;

Tổng số tiền Công ty D3 đã thanh toán cho Công ty I1 là 19.039.755.912 đồng cho cả 3 Hợp đồng trên. Vậy số tiền công ty D3 còn phải trả cho Công ty I1 tính đến thời điểm hiện tại là 91.089.059 (chín mươi một triệu, tám mươi chín nghìn, năm mươi chín) đồng.

Do trong quá trình thanh toán giá trị khối nghiệm thu của các Hợp đồng cả hai bên Công ty D3 và Công ty I1 đã không theo dõi và đối chiếu riêng cho từng món tiền thanh toán của từng hợp đồng nên dẫn đến số tiền Công ty D3 còn phải trả cho Công ty I1 là số tiền còn phải trả chung cho cả 3 Hợp đồng chứ không riêng Hợp đồng nào.

Công ty Cổ phần D3 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại toà án các cấp.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ3 theo Văn bản số 21/2023/CV-LHM ngày 14-4-2023

Công ty Cổ phần Đ3 có ký kết và thực hiện Hợp đồng kinh tế số MLV-CLHSE-LJSC-09-04N ngày 06-6-2009 với Công ty Cổ phần K, hợp đồng đã được thanh lý và không có tranh chấp. Do thời gian đã quá lâu và văn phòng công ty di chuyển địa điểm nên công ty Đ3 chưa tìm thấy hồ sơ liên quan đến Hợp đồng kinh tế số MLV-CLHSE-LJSC-09-04N ngày 06-6-2009 để cung cấp các thông tin theo yêu cầu của Toà.

Công ty Cổ phần Đ3 không không có tranh chấp liên quan đến vụ án nên xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S gửi tài liệu cho toà án và có đơn đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần K1 theo Văn bản số 98/ARI-VP ngày 17-4-2023:

Ngày 15-8-2011, Công ty Cổ phần K1 và Công ty Cổ phần K ký kết Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1508/HD-XL M&E với giá trị 1.941.290.000 đồng.

Ngày 20-9-2011, Ngân hàng TMCP V phát hành Thư bảo lãnh tạm ứng không số và ngày 03-10-2011, Công ty K1 đã tạm ứng cho Công ty Cổ phần K 10% giá trị hợp đồng với số tiền 194.129.000 (một trăm chín mươi bốn triệu, một trăm hai mươi chín ngàn) đồng. Từ khi nhận được tiền tạm ứng đến nay Công ty Cổ phần K chưa thực hiện thi công công trình.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ4 theo Văn bản đề ngày 10-4-2023:

Công Ty Cổ phần Đ4 và Công ty Cổ phần K có ký kết, thực hiện hợp đồng cơ và điện ký ngày 14-10-2008, phụ lục hợp đồng số 199/PLHĐ ITC09 ngày 24-4-2009. Tuy nhiên, hợp đồng này đã được quyết toán thanh lý vào năm 2011. Hiện nay, Công ty Đ4 không còn bất cứ nghĩa vụ hay quyền lợi gì liên quan đến hợp đồng này. Vì vậy Công ty Đ4 đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa.

Tại phiên toà, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Buộc Công ty K phải trả ngay một lần cho V1 toàn bộ khoản nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 13-8-2024 là: 80.724.580.705 đồng, cụ thể: nợ gốc 4.473.697.709 đồng; lãi trong hạn 17.433.996.980 đồng; lãi quá hạn 12.682.297.305 đồng; phạt chậm trả lãi 46.134.588.710 đồng.

Kể từ ngày 14-8-2024, Bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và các văn bản khác đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho V1.

Trường hợp Công ty Cổ phần K không thanh toán theo yêu cầu của V1, đề nghị Tòa tuyên V1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại địa chỉ số A C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 649/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 13-4-2007 cho ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1.

Buộc các công ty: Công ty Đ2 (thuộc Dự án C), Công ty Cổ phần P1 (thuộc Dự án chung cư IJC AROMA-Block B), Công ty TNHH S (thuộc dự án resort THE DUNE), Công ty Cổ phần D3 (thuộc Dự án T6), Công ty Cổ phần Đ4 (thuộc Dự án F), Công ty Cổ phần D3, Công ty TNHH MTV Đ2 (máy phát điện), Công ty Cổ phần S1, Công ty Cổ phần Đ3, Công ty TNHH S, Công ty Cổ phần K1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các khoản nợ đã nêu trên.

Buộc ông Nguyễn Sỹ T4 – Người ký chứng thư bảo lãnh có trách nhiệm trả toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần K cho V1 trong trường hợp Công ty Cổ phần K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản đảm bảo và ông Nguyễn Sỹ T4 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vẫn không đủ trả nợ thì Công ty Cổ phần K nghiệp và ông Nguyễn Sỹ T4 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần K tại V1.

Công ty Cổ phần K và các bên liên quan phải chịu mọi chi phí phát sinh.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1 về việc yêu cầu Tòa tuyên Hợp đồng thế chấp PLTK.HĐTC.02070810 được Văn phòng C chứng nhận số N0041126 ngày 11-8-2010 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1 giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông D1, bà T1 và đề nghị Tòa áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P2 giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Bị đơn và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 250/2024/KDTM-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP V:

Buộc Công ty Cổ phần K thanh toán cho Ngân hàng TMCP V nợ gốc 4.473.697.709 (bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi bảy ngàn, bảy trăm lẻ chín) đồng; lãi trong hạn là 17.433.996.980 (mười bảy tỷ, bốn trăm ba mươi ba triệu, chín trăm chín mươi sáu ngàn, chín trăm tám mươi) đồng; lãi quá hạn 1.367.603.081 (một tỷ, ba trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm lẻ ba ngàn, không trăm tám mươi một) đồng (theo biên bản cân trừ nợ ngày 06-8-2014) và tiền lãi quá hạn của dư nợ gốc 4.473.697.709 đồng tính từ ngày 31-7-2014 đến ngày 13-8-2024 là 9.962.293.744 đồng; tổng cộng lãi là 28.763.893.805 (hai mươi tám tỷ, bảy trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn, tám trăm lẻ năm) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 13-8-2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm:

Trường hợp Công ty Cổ phần K không thanh toán, hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là nhà và đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại số A C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Phạm Quốc D1, bà Tạ Thị Ngọc T1 (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 649/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13-4-2007), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số PLTK.HĐTC.02070810 ngày 11-8-2010, chứng nhận công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 004126; đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12-8- 2010. Tổng giá trị nghĩa vụ được bảo đảm đối với các khoản nợ gốc tại một thời điểm không vượt quá 3.008.000.000 (ba tỷ, tám triệu) đồng.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp để thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP V, nếu còn dư thì sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp là ông Phạm Quốc D1, bà Tạ Thị Ngọc T1. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP V thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu ông Nguyễn Sĩ T2 thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo

các chứng thư bảo lãnh ký ngày 25-8-2011, 17-9-2011 và ngày 22-12-2011 thay cho Công ty Cổ phần K đối với các khoản nợ tại Ngân hàng TMCP V.

Trường hợp Công ty Cổ phần K trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP V, thì Ngân hàng TMCP V có nghĩa vụ thực hiện thủ tục giải chấp tài sản đảm bảo là nhà, đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại số A C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Phạm Quốc D1, bà Tạ Thị Ngọc T1; hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 649/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13-4-2007 cho ông D1, bà T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V về việc buộc Công ty Cổ phần K trả lãi phạt 46.134.588.710 (bốn mươi sáu tỷ, một trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi tám ngàn, bảy trăm mười) đồng cho Ngân hàng TMCP V.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V đối với các khoản phải thu giữa Công ty Cổ phần K với Công ty TNHH P2 (trước đây là Công ty TNHH S); Công ty Cổ phần Đ4; Công ty Cổ phần P1; Công ty TNHH MTV Đ2 (trước đây là Công ty Đ2); Công ty Cổ phần Đ3; Công ty Cổ phần K1; Công ty Cổ phần D3; Công ty Cổ phần S1; Công ty Cổ phần D3.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Quốc D1, bà Tạ Thị Ngọc T1 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số PLTK.HĐTC.02070810 ngày 11-8-2010, được chứng nhận công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 004126 là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 24/9/2024 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận việc áp dụng thời hiệu khởi kiện và vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số PLTK.HĐTC.02070810 ngày 11-8-2010, được chứng nhận công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 004126, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phát mãi tài sản.

Ngày 26/9/2024 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của ông Liêu Tấn Đ1 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1; ông Phan Minh D và ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Phan Minh D và ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất đề ông Phan Minh D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Án sơ thẩm

sai lầm thiếu sót giải quyết nội dung của Ngân hàng, bỏ sót vấn đề cần giải quyết liên quan đến khoản, thu của Công ty TNHH S, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không xem xét đầy đủ tư cách tố tụng của các bên tham gia. Tại bản án sơ thẩm, có triệu tập bà L đại diện cho ông D, bà T1, thời hạn uỷ quyền chỉ có 05 năm, giấy uỷ quyền hết hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm triệu tập bà L tham gia, triệu tập bà L không phù hợp qui định pháp luật.

Bà L đại diện ông D, bà T1 trình bày: Đề nghị sửa án sơ thẩm, xem lại thời hiệu khởi kiện và vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản.

Ông Phan Minh D đại diện nguyên đơn trình bày: Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ông D, bà T1 về việc thế chấp nhà, ngân hàng được quyền ưu tiên phát mãi, tài sản thu hồi không quá 3.008.000.000 đồng, không ghi rõ nghĩa vụ trong hạn, quá hạn, không rõ ràng yêu cầu khởi kiện, gây khó khăn cho việc thi hành án, yêu cầu trả lãi. Tại các hợp đồng tín dụng, có phương thức tính phạt chậm trả, chịu phạt chậm trả lãi, số ngày chậm trả lãi phù hợp qui định pháp luật, Quyết định 1227 của Ngân hàng N2. Nợ vay không trả đúng hạn, số dư là nợ quá hạn. Ngân hàng và Công ty T7 phạt trả lãi là phù hợp. Án sơ thẩm cho rằng lãi trong hạn, lãi quá hạn chưa toàn diện. Toà án đánh giá thoả thuận theo qui định pháp luật. Toà án bác yêu cầu lãi chậm trả, giải quyết vụ án chưa đảm bảo quyền của Ngân hàng.

Người bảo vệ của ông D, bà T1 trình bày:

Về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu, Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chưa trả nợ nhưng không áp dụng thời hiệu chưa phù hợp. thời hiệu kể từ ngày Ngân hàng biết quyền lợi bị xâm phạm. Hợp đồng tín dụng ngày 10/8/2010, thời hạn 12 tháng. Thời hạn Công ty K không thực hiện là ngày 10/8/2011, quyền và lợi ích Ngân hàng bị xâm phạm. Công ty T8 thoả thuận 2014. Năm 2017 Ngân hàng mới khởi kiện. thời hiệu khởi kiện hết, không phụ thuộc còn hiệu lực của Hợp đồng hay không. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vì yêu cầu này đưa ra từ cấp sơ thẩm.

Về việc phát mãi tài sản, Hợp đồng thế chấp gắn liền với bên thứ 3, vô hiệu Hợp đồng thế chấp. Đây là Hợp đồng bảo lãnh, ký thành Hợp đồng thế chấp không đảm bảo. Điều khoản có trong Hợp đồng mẫu, Ngân hàng ban hành, Công ty K ký, Ý chí của ông D, bà T1 bảo lãnh Hợp đồng tín dụng năm 2010 với Ngân hàng. Quá trình ký kết, Ngân hàng đưa ra các điều kiện trong tương lai, pháp luật không có cấm, cần xem xét Hợp đồng bảo lãnh, ý chí của các bên. Ông D, bà T1 không biết Hợp đồng trong tương lai là Hợp đồng gì, không phù hợp Điều 407 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng mẫu có điều khoản không rõ ràng, bên đưa ra chịu bất lợi. Đặt câu hỏi nhưng Ngân hàng từ chối trả lời câu hỏi Luật sư đặt ra. Đưa nội dung bất lợi cho bên yếu thế. Tổng giá trị không quá 3.008.000.000 đồng, cấp sơ thẩm không tuyên lãi phát sinh khác. Ngân hàng đưa điều khoản bất lợi cho việc thế chấp. Hội đồng xét xử cần xem xét các điều khoản này. Điều 2 Hợp đồng ngoài bảo lãnh Hợp đồng này có nghĩa vụ Hợp đồng khác. Điều 9 Hợp đồng tín dụng có qui định khi có thông tin thay đổi, bổ sung, Ngân hàng phải thông báo cho bên còn lại. Ngân hàng cho Công ty vay thêm không thông báo cho ông D, bà T1, ký sẽ không có giá trị áp dụng. Hợp đồng tín dụng 01060810 năm 2010, Công ty đã

trả nợ xong, nghĩa vụ của ông D, bà T1 chấm dứt nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, bà T1, áp dụng thời hiệu, vô hiệu một phần phạm vi bảo lãnh. Giới hạn trong Hợp đồng tín dụng 01060810 năm 2010, xác định nghĩa vụ chỉ áp dụng không quá 3.008.000.000 đồng nên không thể vượt quá số này.

Về thủ tục tố tụng: Thời hạn uỷ quyền 05 năm. Bà L không phát hiện. hợp đồng uỷ quyền hết hiệu lực nhưng ông D, bà T1 vẫn thống nhất uỷ quyền tiếp cho bà L. Bà L xác lập uỷ quyền không đúng, hậu quả pháp lý vẫn được Toà án công nhận. Bản tư khai của ông D, bà T1 xác nhận đồng ý các Quyết định, hành vi của bà L, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Bản án sơ thẩm tuyên thiếu Công ty TNHH S nhưng Toà án cấp sơ thẩm có nhận định, tuyên thiếu phần Quyết định nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu huỷ án, chấp nhận kháng cáo của ông D, bà T1.

Bà L đại diện ông D, bà T1 trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư. Nộp bản sao kê tại phiên toà, khoản bảo lãnh Công ty đã trả nợ xong ngày 22/8/2014 dư nợ bằng 0, ngày đáo hạn là ngày trả nợ. Phụ lục Hợp đồng ngày 02/01/2012 khoản vay 2260027 không còn nợ. Hiệu lực hạn mức 01060810 hiệu lực tối đa ngày 30/11/2011, ngân hàng tiếp tục cho vay không có sự thống nhất của người bảo lãnh, vi phạm thoả thuận bảo lãnh. Ngân hàng cho vay vi phạm thoả thuận cam kết. Ông D, bà T1 không ký Hợp đồng mới. Người bảo lãnh không có trách nhiệm. Khoản vay đó không được bảo lãnh, 04 Phụ lục Hợp đồng, thời hạn đến ngày 30/11/2011. Ngân hàng lập ngày 15/5/2012, hết hạn bảo lãnh. 04 Phụ lục Hợp đồng lập ngày 15/5/2012 đưa 01 tài sản thế chấp của ông D, bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà T1.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1; ông Liêu Tấn Đ1 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn.

Về thủ tục tố tụng: Uỷ quyền của ông D1, bà T1 cho bà L hết thời hạn. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận cho bà L tiếp tục thủ tục tố tụng. Sau khi có bản án sơ thẩm, bà L kháng cáo là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện, Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Phần nội dung chưa xem xét tại phiên tòa này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1; ông Liêu Tấn Đ1 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận Giấy uỷ quyền của bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Quốc D1 và bà Tạ Thị Ngọc T1 từ ngày 16/10/2017, thời hạn 05 năm đại diện tham gia tố tụng là không đúng. Giấy uỷ quyền hết hạn nên bà L tham gia vụ kiện giải quyết vào năm 2024 là không đúng và không có quyền kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, ông D1, bà T1 khẳng định uỷ quyền bà L được toàn quyền quyết định và Văn bản ý kiến. Giấy uỷ quyền ngày 09/7/2025 uỷ quyền cho bà L quyết định toàn bộ các vấn đề do đó phân sai sót này được khắc phục.

[2.2] Phần nhận định trong Bản án có nêu về việc yêu cầu của Ngân hàng với Công ty TNHH S nhưng phần Quyết định của Bản án không có nêu do đó ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự ở hai cấp xét xử. Ngoài ra, tại phiên tòa, bà L khẳng định nhà thế chấp đang cho thuê. Toà án cấp sơ thẩm đã xác minh. Theo kết quả xác minh ngày 15/8/2019 (Bút lục 301) có tất cả 11 thành viên nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ vào tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi khi phải xử lý tài sản thế chấp, và phải làm rõ các người thuê đang ở có xây dựng sửa chữa gì trong quá trình thuê, có yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề gì không.

[3] Từ những phân tích trên, do Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử huỷ án, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Hội đồng xét xử chưa xem xét nội dung.

Ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh và đại diện Ngân hàng tham gia phiên tòa đề nghị huỷ án, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Toà án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Toà án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Toà án nhân dân tối cao về việc thành lập các Toà Phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, Cơ quan báo chí của Toà án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP V.

Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại số 250/2024/KDTM-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí Ngân hàng TMCP V đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 006960 ngày 23/01/2025; 2.000.000 đồng ông Phạm Quốc D1 đã nộp theo biên lai thu số 0069114 ngày 14/11/2025 và 2.000.000 đồng bà Tạ Thị Ngọc T1 đã nộp theo biên lai thu số 0069115 ngày 14/11/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSNDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA (NTTP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương