

Bản án số: 307/2024/DS-PT

Ngày: 16-4-2024

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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Bà Trần Thị Kim Quy

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn Thị Tố Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/DS-PT ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3901/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1044/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3563/2024/QĐ-PT ngày 21/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng T3.

Địa chỉ trụ sở: số A đường H, Phường B, Thành phố T, Tỉnh Long An.

Địa chỉ chi nhánh: Số A đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Địa chỉ: số C đường C, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T1 (có mặt);
- Ông Lê Đình Q (vắng mặt);
- Ông Trần Vy Nhật Q1 (vắng mặt);
- Ông Nguyễn Đức T2 (vắng mặt);
- Ông Dương Việt H (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số A đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 187/2023/GUQ-CB ngày 12/4/2024).

Bị đơn: Ông Cao Thanh H1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 1 N, Tổ H, khu phố Ô, phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồng Văn Q2, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã T, Thành phố P, Tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên lạc: 54 đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồng Văn Đ, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt);
3. Bà Nguyễn Thị Diệu M, sinh năm 2003 (vắng mặt);
4. Trẻ Nguyễn Trọng K, sinh năm 2016;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ K: Bà Nguyễn Thị Y;

5. Ông Lê Ngọc P, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt);
6. Bà Võ Thị L, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt);
7. Trẻ Lê Trọng N, sinh năm 2006;
8. Trẻ Lê Thị Kim N1, sinh năm 2018;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N, trẻ N1: Ông Lê Ngọc P, bà Võ Thị L;

Cùng địa chỉ liên hệ: Nhà không số thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, thôn T, xã T, Thành phố P, Tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Đình Q trình bày:

Ngân hàng T3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Cao Thanh H1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 24/9/2020, Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620/CCN1/LAN1 ngày 15/10/2021, Giấy đề nghị rút vốn kèm giấy nhận nợ kèm đề xuất rút vốn số 90/2020/22000/ĐNRV_1/620 thỏa thuận vay số tiền 2.200.000.000 đồng; thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; mục đích sử dụng vốn là để bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại địa chỉ: Số B đường T, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; lãi suất cho vay trong hạn là 10,9%/năm, lãi suất trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03

tháng/lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm (lãi suất năm) kỳ hạn 24 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng với biên độ 3,6%/năm nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật đồng thời không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu của Ngân hàng tại ngày điều chỉnh lãi suất; lãi suất quá hạn đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời hạn chậm trả; lãi suất chậm trả tiền lãi là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; kỳ hạn trả nợ gốc và lãi là ngày 15 hàng tháng. Ngày 28/9/2020, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.200.000.000 đồng cho ông H1.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại hợp đồng, theo đó, ông H1 chỉ thanh toán được số tiền nợ gốc là 134.619.749 đồng, tiền lãi trong hạn là 134.630.016 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông H1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nhưng không có kết quả, do đó, ngày 27/10/2022, Ngân hàng đã ban hành Quyết định số 1713/2022/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn đối với ông H1 và các khoản nợ được chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 25/9/2023, ông H1 còn nợ tổng số tiền 2.764.614.184 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 2.065.380.251 đồng, số tiền lãi trong hạn là 270.186.073 đồng, tiền lãi quá hạn là 397.330.893 đồng, tiền lãi chậm trả lãi là 31.716.967 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay vốn theo Hợp đồng tín dụng, ngày 25/9/2020, Ngân hàng và ông H1 ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90/2020/22000/02.HĐTC/620 với nội dung ông H1 thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 5000,0m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CN250737, số vào sổ cấp GCN: CS01711 ngày 28/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồng Văn Q2, cập nhật biến động ngày 14/9/2020 chuyển nhượng cho ông Cao Thanh H1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án theo Biên bản ngày 23/6/2023 xác định trên diện tích đất là tài sản bảo đảm tồn tại các tài sản gắn liền với đất gồm 700 trụ thanh long; 01 nhà tiền chế, mái tone, vách xây, nền bê tông, ngang 4m, dài 10m; 01 chòi lá; 01 nhà cấp 4, vách tường xây tô, mái tone, nền bê tông, ngang 4m, dài 18m. Đối với các tài sản gắn liền với đất nêu trên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng chưa nhận được thông báo của ông H1 về việc xây dựng, đầu tư thêm đối với tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp *“Mọi diện tích, công trình xây dựng, coi nói thêm gắn liền với tài sản thế chấp (kể cả trường hợp chưa được ghi nhận trong các giấy tờ pháp lý, chưa được/không được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp), phần tài sản tăng thêm do đầu tư trên tài sản thế chấp, mọi khoản tiền bảo hiểm nộp cho tài sản thế chấp, lợi ích từ hợp đồng bảo hiểm (nếu có),... đều thuộc tài sản thế chấp”*, do đó Ngân hàng đề nghị xác định hoa màu phù hợp với mục đích sử dụng đất gồm 700 trụ thanh long là tài sản bảo đảm cùng với quyền sử dụng đất. Đối với các công trình xây dựng trên đất gồm

01 nhà tiền chế, mái tone, vách xây, nền bê tông, ngang 4m, dài 10m; 01 chòi lá; 01 nhà cấp 4, vách tường xây tô, mái tone, nền bê tông, ngang 4m, dài 18m. Do việc xây dựng không phép, không phù hợp quy hoạch, nên Ngân hàng đề nghị buộc bị đơn tháo dỡ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, Ngân hàng T3 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bị đơn - ông Cao Thanh H1 phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến 25/9/2023 là: 2.764.614.184 đồng, trong đó bao gồm: Dư nợ gốc hiện tại: 2.065.380.251 đồng; Nợ lãi trong hạn: 270.186.073 đồng; Nợ lãi quá hạn: 397.330.893 đồng (trong đó, nợ lãi quá hạn trước ngày 27/10/2022 là 3.969.322 đồng, nợ lãi quá hạn từ ngày 27/10/2022 là 393.361.571 đồng); Nợ lãi chậm trả lãi: 31.716.967 đồng. Với mức lãi suất trong hạn là 14,60%/năm, lãi suất quá hạn là 21,9%/năm, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm.

Kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bị đơn – Ông Cao Thanh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng. Do Hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 24/9/2020, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ nên bị đơn – ông Cao Thanh H1 phải thanh toán theo lãi suất điều chỉnh tương ứng của Ngân hàng.

- Trường hợp bị đơn - ông Cao Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng T3 để thu hồi nợ bao gồm quyền sử dụng đất có diện tích 5000,0m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 250737, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01711 ngày 28/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồng Văn Q2, cập nhật biến động ngày 14/9/2020 chuyển nhượng cho ông Cao Thanh H1 và hoa màu trên đất gồm 700 trụ thanh long.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn - ông Cao Thanh H1 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, thì ông Cao Thanh H1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Ông Hồng Văn Q2 trình bày:

Ông thống nhất với nội dung trình bày của Ngân hàng về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng. Đồng thời, ông xác định trong quá trình sử dụng đất có đầu tư xây dựng các công trình xây dựng trên đất gồm 700 trụ thanh long, 01 nhà tiền chế, mái tone, vách xây, ngang 4m, dài 10, nền bê tông; 01 nhà cấp 4, ngang 4m, dài 18m, vách tường xây tô, mái tone, nền bê tông; 01 chòi lá.

Do điều kiện kinh tế khó khăn, thu nhập giảm sút ảnh hưởng đến quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, ông H1 đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho được thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ đến ngày 25/9/2023 là 2.764.614.184 đồng, trong đó: Dư nợ gốc hiện tại: 2.065.380.251 đồng; Nợ lãi trong hạn: 270.186.073 đồng; Nợ lãi quá hạn: 397.330.893 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 31.716.967 đồng trong thời hạn 06 tháng. Quá thời hạn này, nếu ông H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có diện tích 5000,0m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 250737, số vào sổ cấp GCN: CS 01711 ngày 28/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, hoa màu và các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

Theo Bản tự khai và Đơn xin vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – các ông bà Hồng Văn Đ, Nguyễn Thị Y, Lê Ngọc P, Võ Thị L trình bày:

Các ông bà là những người cư trú trên diện tích đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh B. Ông bà xác định không biết, không liên quan đến tranh chấp giữa Ngân hàng và ông H1 và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó, các ông bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Diệu M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3901/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng T3: Buộc bị đơn – Ông Cao Thanh H1 phải thanh toán tổng số tiền 2.764.614.184 đồng. (trong đó gồm: Dư nợ gốc hiện tại: 2.065.380.251 đồng; Nợ lãi trong hạn: 270.186.073 đồng; Nợ lãi quá hạn: 397.330.893 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 31.716.967 đồng).

Kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bị đơn – ông Cao Thanh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng. Do Hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 24/9/2020 và Giấy đề nghị rút vốn kèm giấy nhận nợ kèm đề xuất rút vốn số 90/2020/22000/ĐNRV_1/620 ngày 28/9/2020 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ nên ông H1 phải thanh toán theo lãi suất điều chỉnh tương ứng của Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn – ông Cao Thanh H1 không trả được nợ thì nguyên đơn – Ngân hàng T3 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 25/9/2020 để thu

hồi nợ bao gồm quyền sử dụng đất có diện tích 5000,0m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 250737, số vào sổ cấp GCN: CS 01711 ngày 28/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồng Văn Q2, cập nhật biến động ngày 14/9/2020 chuyển nhượng cho ông Cao Thanh H1 và hoa màu trên đất gồm 700 trụ thanh long.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn – ông Cao Thanh H1 đối với nguyên đơn – Ngân hàng T3. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông H1 tại Ngân hàng, thì bị đơn - Ông Cao Thanh H1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Đối với các công trình xây dựng trái phép trên đất, gồm: 01 nhà tiền chế, mái tone, vách xây, nền bê tông, ngang 4m, dài 10m; 01 chòi lá; 01 nhà cấp 4, vách tường xây tô, mái tone, nền bê tông, ngang 4m, dài 18m, buộc bị đơn – Ông Cao Thanh H1 phải tháo dỡ, trường hợp ông H1 không thực hiện thì phải chịu chi phí cưỡng chế tháo dỡ theo quy định pháp luật.

Thời hạn thanh toán: trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2023, ông Cao Thanh H1 kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại quá hạn theo Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng N2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Hồng Văn Q2 đại diện cho ông Cao Thanh H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại quá hạn theo Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng N2.

- Đại diện Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 trả tiền gốc và lãi tính đến ngày 25/9/2023 là 2.764.614.184 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 2.065.380.251 đồng, số tiền lãi trong hạn là 270.186.073 đồng, tiền lãi quá hạn là 397.330.893 đồng, tiền lãi chậm trả lãi là 31.716.967 đồng là có căn cứ. Trường hợp ông Cao Thanh H1 vay tiền với mục đích sử dụng vốn là để bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện áp dụng theo Thông tư số 02/2023/TT-

NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng N2. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Diệu M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông bà Hồng Văn Đ, Nguyễn Thị Y, Lê Ngọc P, Võ Thị L có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ các Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn – ông Cao Thanh H1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 24/9/2020:

2.1. Hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 24/9/2020 giữa Ngân hàng và ông H1 được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông H1 có hiệu lực pháp luật.

2.2. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 24/9/2020, Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620/CCN1/LAN1 ngày 15/10/2021, Ngân hàng cho ông H1 vay số tiền vay là 2.200.000.000 đồng; thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; mục đích sử dụng vốn là để bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại địa chỉ: Số B đường T, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; lãi suất cho vay trong hạn là 10,9%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm (lãi suất năm) kỳ hạn 24 tháng (trả lãi cuối kỳ) cộng biên độ 3,6%/năm nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật đồng thời không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu của ngân hàng tại ngày điều chỉnh lãi suất; lãi suất quá hạn đối với dư nợ gốc bị quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời hạn chậm trả; lãi suất chậm trả tiền lãi là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền 2.200.000.000 đồng cho ông H1; ông H1 đã thanh toán số tiền nợ gốc là 134.619.749 đồng, số tiền lãi trong hạn là 134.630.016 đồng, số tiền nợ gốc còn

lại chưa thanh toán là 2.065.380.251 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 3, khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 7, khoản 2 Điều 9 Hợp đồng tín dụng, Khách hàng phải trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính (nếu có), trường hợp không thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển sang nợ quá hạn. Thực tế, ông H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 27/10/2022, Ngân hàng đã ban hành Quyết định số 1713/2022/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với ông H1, đồng thời chuyển toàn bộ dư nợ còn lại của ông H1 sang nợ quá hạn kể từ ngày 27/10/2022.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.065.380.251 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 282, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Đối với yêu cầu thanh toán tổng số tiền lãi 699.233.933 đồng, trong đó: tiền lãi trong hạn là 270.186.073 đồng, tiền lãi quá hạn là 397.330.893 đồng, tiền lãi chậm trả lãi là 31.716.967 đồng:

Hội đồng xét xử nhận thấy do toàn bộ dư nợ chuyển sang nợ quá hạn nên bên cạnh nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc chưa thanh toán thì ông H1 còn có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi trong hạn chưa thanh toán, tiền lãi quá hạn trên dư nợ gốc chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả trên số tiền lãi trong hạn chưa thanh toán theo quy định tại các Điều 2, khoản 2 Điều 5 Hợp đồng tín dụng.

Xét, các mức lãi suất Ngân hàng đề nghị áp dụng gồm lãi suất trong hạn 14,60%/năm, lãi suất quá hạn 21,9%/năm; lãi suất chậm trả lãi 10%/năm. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 2 Hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử nhận thấy các bên đã tự nguyện thoả thuận về các mức lãi suất và ghi nhận các nội dung này trong hợp đồng, đồng thời các mức lãi suất phù hợp với quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là 699.233.933 đồng, trong đó: Tiền lãi trong hạn là 270.186.073 đồng, tiền lãi quá hạn là 397.330.893 đồng, tiền lãi chậm trả lãi là 31.716.967 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 25/9/2020:

3.1. Để đảm bảo khoản vay, giữa Ngân hàng và ông H1 ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 25/9/2020, thế chấp quyền sử dụng đất là diện tích 5000m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tại địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN250737, số vào sổ cấp GCN: CS01711 ngày 28/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồng Văn Q2, cập nhật biến động ngày 14/9/2020 chuyển nhượng cho ông Cao Thanh H1.

3.2. Xét thấy, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của

ông H1, các bên tham gia xác lập giao dịch bảo đảm có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng được lập thành văn bản, công chứng theo đúng quy định pháp luật, các bên đã thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 292, Điều 295, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 5 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, giao dịch thế chấp giữa Ngân hàng và ông H1 có hiệu lực pháp luật.

3.3. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh hiện trạng tài sản bảo đảm xác định trên diện tích đất là tài sản bảo đảm có tồn tại các tài sản gắn liền với đất gồm 700 trụ thanh long; 01 nhà tiền chế, mái tone, vách xây, nền bê tông, ngang 4m, dài 10m; 01 chòi lá; 01 nhà cấp 4, vách tường xây tô, mái tone, nền bê tông, ngang 4m, dài 18m. Bị đơn xác định những tài sản gắn liền với đất nêu trên đều do bị đơn đầu tư, xây dựng sau thời điểm xác lập giao dịch bảo đảm.

Đối với các cây trồng trên đất là 700 trụ thanh long, Hội đồng xét xử xét thấy các cây trồng này thuộc loại cây ăn quả lâu năm theo quy định Điều 3, Điều 5 Thông tư liên tịch số 22/2016/TTLT-BNNPTNT-BTNMT ngày 30/6/2016, Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 18/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và việc tạo lập, đầu tư đối với các tài sản này phù hợp với mục đích, quy hoạch sử dụng đất. Do đó, căn cứ quy định tại điểm e khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thế chấp, Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định các hoa màu trên đất nêu trên cũng là tài sản bảo đảm.

Đối với các công trình xây dựng trên đất, Hội đồng xét xử xét các công trình xây dựng này hình thành sau thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp, phía bị đơn không thông báo cho nguyên đơn về việc xây dựng, và các công trình xây dựng này không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên buộc ông H1 phải dỡ bỏ, trường hợp ông H1 không thực hiện thì phải chịu chi phí cưỡng chế tháo dỡ theo quy định pháp luật.

3.4. Từ những nhận định trên, căn cứ quy định tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp; Điều 299, Điều 318, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 sửa đổi, bổ sung năm 2010, 2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong trường hợp ông H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ bao gồm quyền sử dụng đất có diện tích 5000m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh B và hoa màu trên đất gồm 700 trụ thanh long.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H1 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi

tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông H1 tại Ngân hàng, thì ông Cao Thanh H1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Cao Thanh H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trường hợp ông Cao Thanh H1 vay tiền với mục đích sử dụng vốn là để bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản, không đủ điều kiện áp dụng Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng N2. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Cao Thanh H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 3, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 Điều 274, Điều 275, Điều 276, Điều 278, Điều 280, Điều 282, Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017;
- Căn cứ Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 sửa đổi, bổ sung năm 2010, 2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018;
- Căn cứ khoản 1 Điều 7, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Cao Thanh H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng T3: Buộc bị đơn – ông Cao Thanh H1 phải thanh toán tổng số tiền 2.764.614.184 đồng (trong đó gồm: Dư nợ gốc hiện tại: 2.065.380.251 đồng; Nợ lãi trong hạn: 270.186.073 đồng; Nợ lãi quá hạn: 397.330.893 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 31.716.967 đồng).

Kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bị đơn – Ông Cao Thanh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng. Do Hợp đồng tín dụng số 90/2020/22000/07.HĐTD/620 ngày 24/9/2020 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 90/2020/22000/ĐNRV_1/620 ngày 28/9/2020 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ nên ông H1 phải thanh toán theo lãi suất điều chỉnh tương ứng của Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn – ông Cao Thanh H1 không trả được nợ thì nguyên đơn – Ngân hàng T3 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 90/2020/22000/02.HĐTC/620 ngày 25/9/2020 để thu hồi nợ bao gồm quyền sử dụng đất có diện tích 5000,0m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 250737, số vào sổ cấp GCN: CS 01711 ngày 28/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồng Văn Q2, cập nhật biến động ngày 14/9/2020 chuyển nhượng cho ông Cao Thanh H1 và hoa màu trên đất gồm 700 trụ thanh long.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn – ông Cao Thanh H1 đối với nguyên đơn – Ngân hàng T3. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông H1 tại Ngân hàng, thì bị đơn - ông Cao Thanh H1 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Đối với các công trình xây dựng trái phép trên đất, gồm: 01 nhà tiền chế, mái tone, vách xây, nền bê tông, ngang 4m, dài 10m; 01 chòi lá; 01 nhà cấp 4, vách tường xây tô, mái tone, nền bê tông, ngang 4m, dài 18m, buộc bị đơn – ông Cao Thanh H1 phải tháo dỡ, trường hợp ông H1 không thực hiện thì phải chịu chi phí cưỡng chế tháo dỡ theo quy định pháp luật.

Thời hạn thanh toán: trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn – ông Cao Thanh H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 19.000.000 đồng. Bị đơn – ông Cao Thanh H1 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn - Ngân hàng T3 số tiền 19.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự:

Hoàn trả lại cho nguyên đơn – Ngân hàng T3 số tiền tạm ứng án phí 39.934.672 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0003230 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Cao Thanh H1 phải chịu là 87.292.283 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Cao Thanh H1 phải chịu là 300.000 đồng;

trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0005930 ngày 19/10/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, ông H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 9 luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn