TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 596/2024/DS-PT
Ngày 28-11-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 431/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 421/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 491/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; địa chỉ trụ sở: số A T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn gồm các ông bà: Dương Thị Diễm T, Cầm Quang V, Đỗ Như Q, Bùi Đức V1, Đặng Thị Cẩm U, Nguyễn Ngọc T1, Tiêu Ngọc Q1, Trần Văn H - Cán bộ Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2024); cùng địa chỉ: Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K, số B Đ, KCN S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương; bà Dương Thị Diễm T và ông Nguyễn Ngọc T1 có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1977; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1980; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: số B khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số B đường C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1/ Công ty TNHH P; địa chỉ trụ sở: số B N, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh D; có mặt.

2/ Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1968; địa chỉ: số E khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần C (gọi tắt là Ngân hàng) là bà Dương Thị Diễm T trình bày:

Giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị Tuyết N đã ký 03 hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số 509/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 04/01/2021: Số tiền cam kết cho vay là 6.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Giải ngân nguồn vốn mà khách hàng đã ứng vốn từ nguồn huy động khác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở tại số D, đường E, khu phố D, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn vay 240 tháng; số tiền giải ngân 6.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 06/01/2021. Theo hợp đồng này, bên vay đã trả được số tiền 1.685.629.676 đồng (trong đó: tiền gốc là 650.000.000 đồng và tiền lãi là 1.035.629.676 đồng).

- Hợp đồng cho vay số 07/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 11/01/2021: Số tiền cam kết cho vay là 6.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Giải ngân thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở tại xã (nay là phường) K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 240 tháng; số tiền giải ngân 6.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 11/01/2021. Theo hợp đồng này, bên vay đã trả được số tiền 1.658.563.300 đồng (trong đó: tiền gốc là 625.000.000 đồng và tiền lãi là 1.033.563.300 đồng).

- Hợp đồng cho vay số 277/2021- HĐCV/NHCT901 ngày 21/7/2021: Số tiền cam kết cho vay là 274.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Cho vay giải ngân nguồn vốn mà khách hàng đã ứng vốn thuộc sở hữu của khách hàng để sửa chữa nhà ở phục vụ nhu cầu đời sống tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số 542; địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 120 tháng; số tiền giải ngân 274.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ lần 01 ngày 26/07/2021 và Giấy nhận nợ lần 02 ngày 26/08/2021. Theo hợp đồng này, bên vay đã trả được số tiền

86.164.946 đồng (trong đó: tiền gốc là 42.397.000 đồng và tiền lãi là 43.767.946 đồng).

Kể từ ngày 28/3/2023, ông D và bà N bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay. Tổng số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 02/7/2024 là 12.907.612.969 đồng, cụ thể: Nợ gốc số tiền là 10.956.603.000 đồng; lãi trong hạn số tiền là 1.915.958.662 đồng; lãi phạt số tiền là 35.051.307 đồng. Cụ thể: Hợp đồng cho vay số 509/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 04/01/2021 nợ gốc là 5.350.000.000 đồng; lãi trong hạn là 935.626.028 đồng; lãi phạt là 16.757.518 đồng. Hợp đồng cho vay số 07/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 11/01/2021 nợ gốc là 5.375.000.000 đồng; lãi trong hạn là 939.827.397 đồng; lãi phạt là 16.757.508 đồng. Hợp đồng cho vay số 277/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 21/7/2021 nợ gốc là 231.603.000 đồng; lãi trong hạn là 40.505.237 đồng, lãi phạt là 1.536.281 đồng.

Từ khi khoản vay của ông D và bà N chuyển quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, gọi điện và mời làm việc để đề nghị trả toàn bộ khoản nợ, phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm nhưng ông D, bà N không thực hiện trả nợ, không phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của D và bà N phát sinh theo các hợp đồng cho vay nêu trên được bảo đảm bằng tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Minh D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 557875, số vào sổ cấp GCN: CS03166 ngày 26/10/2018, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 395/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 04/01/2021 ký giữa Ngân hàng với ông D và bà N (sau đây gọi là "Hợp đồng thế chấp"). Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương ngày 04/01/2021, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 05/01/2021.

Ông D và bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết các yêu cầu sau: Buộc ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác phát sinh theo 03 hợp đồng cho vay gồm: Hợp đồng cho vay số 509/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 04/01/2021, Hợp đồng cho vay số 07/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 11/01/2021 và Hợp đồng cho vay số 277/2021- HĐCV/NHCT901 ngày 21/07/2021 với tổng số tiền tính đến ngày 02/7/2024 là 12.907.612.969 đồng (mười hai tỷ chín trăm linh bảy triệu sáu trăm mười hai nghìn chín trăm sáu mươi chín đồng), trong đó: Dư nợ gốc là 10.956.603.000 đồng; lãi trong hạn là 1.915.958.662 đồng; lãi quá hạn là 35.051.307 đồng. Ông D và bà N còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng cho vay nêu trên từ ngày 03/7/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông D và bà N không thực hiện trả toàn bộ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Minh D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 557875, số vào sổ cấp GCN: CS03166 ngày 26/10/2018, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 395/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 04/01/2021 ký giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N để thu hồi khoản nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến đối với tài sản gắn liền với đất là một dàn điện năng lượng mặt trời (gắn trên mái nhà), ông D cho rằng đây là tài sản của Công ty TNHH P và ông Phạm Việt H1. Ông D và bà N sử dụng tài sản này thế chấp mà không cho ông H1 biết. Nếu di dời tài sản này sẽ gây thiệt hại lớn hoặc không còn giá trị sử dụng nên Ngân hàng đồng ý khi phát mại tài sản thế chấp sẽ phát mại toàn bộ tài sản và sẽ ưu tiên hoàn trả giá trị đối với tài sản là một dàn điện năng lượng mặt trời (gắn trên mái nhà) cho Công ty TNHH P và ông Phạm Việt H1 theo giá trị tại thời điểm cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất thì Ngân hàng yêu cầu phát mại toàn bộ để thu hồi nợ theo quy định. Đối với phương án kéo dài thời hạn thanh toán cho bị đơn thêm 05 tháng như phương án đã đề ra tại phiên tòa ngày 19/6/2024 thì nguyên đơn không đồng ý thực hiện vì tại phiên tòa ngày 02/7/2024 bị đơn không có mặt.

2. Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Minh D:

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh D thống nhất toàn bộ hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng. Ông D xác nhận số tiền đã vay, số tiền gốc và tiền lãi đã trả theo trình bày của Ngân hàng. Do gặp khó khăn về kinh tế nên ông D không thể trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận. Hiện nay, tình hình kinh tế của cá nhân ông D đang có dấu hiệu phục hồi tốt nên ông D đề nghị Ngân hàng cho ông có thêm thời gian để thu xếp nguồn tài chính trả nợ cho Ngân hàng. Đối với tài sản thế chấp: Để đảm bảo khoản vay ông D và bà N đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cho Ngân hàng. Ông D thống nhất với toàn bộ tài sản được Tòa án ghi nhận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, ông D xác định ông và bà N chỉ thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng còn các tài sản gắn liền với đất thì ông bà không thế chấp. Bởi vì toàn bộ tài sản gắn liền với đất đều đã được hình thành trước khi ông D, bà N ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản do Ngân hàng không hỏi nên ông D không cung cấp thông tin về việc tài sản là quyền sử dụng đất thì ông bà đã cho Công ty TNHH P thuê từ năm 2018. Công ty

TNHH P đã xây dựng nhà và trồng cây cối như hiện nay. Đối với tài sản là một dàn điện năng lượng mặt trời gắn trên mái nhà là tài sản do Công ty TNHH P hợp tác đầu tư với ông Phạm Việt H1 để xây dựng. Ông D xác định toàn bộ tài sản gắn liền với đất không thuộc tài sản thế chấp nên ông đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông và đối tác của ông.

3. Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng tại các phiên tòa vào ngày 24/5/2024 và ngày 19/6/2024 bà N vắng mặt. Tại phiên tòa ngày 02/7/2024, bà N có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bà N không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

4. Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P (gọi tắt là Công ty P) là ông Nguyễn Minh D trình bày:

Ngày 02/10/2018, Công ty P đã ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N, thời hạn thuê là 25 năm, giá thuê 15.000.000 đồng/tháng. Hiện trạng tài sản thuê là đất trống. Sau khi thuê đất thì Công ty P đã xây dựng nhà, trồng cây và kinh doanh Nhà hàng S 2 tại thửa đất này. Toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã có trước khi ông D bà N ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án xem xét khi giải quyết vụ án để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho công ty.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Việt H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và trình bày ý kiến như sau:

Ông H1 yêu cầu phía Công ty P thực hiện đúng như thỏa thuận Hợp đồng liên doanh giữa ông và Công ty TNHH P đã ký ngày 15/11/2020. Vì tài sản này được xây dựng và hợp tác trước khi ký hợp đồng tín dụng, ông D và bà N thế chấp tại Ngân hàng TMCP C.

***** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C đối với ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Buộc ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần C tổng số tiền nợ tính đến ngày 02/7/2024 là 12.907.612.969 đồng (mười hai tỷ chín trăm linh bảy triệu sáu trăm mười hai nghìn chín trăm sáu mươi chín đồng). [Trong đó: Nợ gốc là 10.956.603.000 đồng (mười tỷ chín trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm linh ba nghìn đồng); lãi trong hạn là 1.915.958.662 đồng (một tỷ chín trăm mười lăm triệu chín trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng); lãi quá hạn là 35.051.307 đồng (ba mươi lăm triệu không trăm năm mươi mốt nghìn ba trăm linh bảy đồng)].

- Tiền lãi trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 03/7/2024 trở đi được tiếp tục tính theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các các hợp đồng cho vay số 509/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 04/01/2021, hợp đồng cho vay số 07/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 11/01/2021 và hợp đồng cho vay số 277/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 21/7/2021 được Ngân hàng Thương mại Cổ phần C và ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị Tuyết N ký kết cho đến khi trả xong các khoản nợ.

2. Trường hợp ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 557875, số vào sổ cấp GCN: CS03166 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Minh D ngày 26/10/2018. Phát mại toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: Một nhà ở riêng lẻ (dùng để kinh doanh) có kết cấu nền gạch men, khung cột thép, vách tôn, mái tôn, trần thạch cao phía trong có hai phòng làm việc; một dàn điện năng lượng mặt trời (gắn trên mái nhà); 09 cây dừa cảnh; 05 cây lộc vừng thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

3. Khi phát mại tài sản gắn liền với đất là một dàn điện năng lượng mặt trời (gắn trên mái nhà) thì số tiền phát mãi thu được từ tài sản này được trả lại cho Công ty TNHH P và ông Phạm Việt H1 theo giá trị tại thời điểm Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải nộp 120.907.612 đồng (một trăm hai mươi triệu chín trăm linh bảy nghìn sáu trăm mười hai đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền 59.687.723 đồng (năm mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi ba đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006613 ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

6. Chi phí tố tụng khác: Ngân hàng thương mại cổ phần C tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 17/7/2024 bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn kháng cáo; ngày 17/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản trên đất thế chấp vì phần tài sản trên đất do Công ty TNHH P tự đầu tư xây dựng và trồng cây trên đất trước khi ông D và bà N thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Do đó, phần tài sản này cần phải loại trừ khỏi nghĩa vụ đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông D và bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Minh D đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định chỗ trước khi xét xử sơ thẩm có đúng một ngày và tài sản thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không đúng với tài sản có trên thực tế, có nhiều cây kiểng không được ghi vào biên bản. Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông D và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P do ông Nguyễn Minh D đại diện thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông D. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Việt H1 đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N đã ký kết các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng cho vay số 509/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 04/01/2021: Số tiền cam kết cho vay là 6.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Giải ngân nguồn vốn mà khách hàng đã ứng vốn từ nguồn huy động khác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở tại số D, đường số E, khu phố D, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn vay 240 tháng; số tiền giải

ngân 6.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 06/01/2021. Theo hợp đồng này, bên vay đã trả được số tiền 1.857.050.020 đồng (trong đó: tiền gốc là 650.000.000 đồng và tiền lãi là 1.207.050.020 đồng).

- Hợp đồng cho vay số 07/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 11/01/2021: Số tiền cam kết cho vay là 6.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Giải ngân thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở tại xã (nay là phường) K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 240 tháng; số tiền giải ngân 6.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 11/01/2021. Theo hợp đồng này, bên vay đã trả được số tiền 1.830.693.705 đồng (trong đó: tiền gốc là 625.000.000 đồng và tiền lãi là 1.205.693.705 đồng).

- Hợp đồng cho vay số 277/2021- HĐCV/NHCT901 ngày 21/7/2021: Số tiền cam kết cho vay là 274.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Cho vay giải ngân nguồn vốn mà khách hàng đã ứng vốn thuộc sở hữu của khách hàng để sửa chữa nhà ở phục vụ nhu cầu đời sống tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số 542; địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 120 tháng; số tiền giải ngân 274.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ lần 01 ngày 26/07/2021 và Giấy nhận nợ lần 02 ngày 26/08/2021. Theo hợp đồng này, bên vay đã trả được số tiền 274.075.044 đồng (trong đó: tiền gốc là 42.397.000 đồng và tiền lãi là 231.678.044 đồng).

Phương thức trả nợ vay là trả gốc và lãi hàng tháng. Từ ngày 28/3/2023, ông D và bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký nên Ngân hàng khởi kiện buộc ông D và bà N phải thanh toán nợ.

[3] Thực hiện các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông D và bà N vay tổng số tiền 12.274.000.000 đồng, ông D và bà N có nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi hàng tháng. Xét thấy, các Hợp đồng cho vay số 509/2020-HĐCV/NHCT901 ngày 04/01/2021; Hợp đồng cho vay số 07/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 11/01/2021 và Hợp đồng cho vay số 277/2021-HĐCV/NHCT901 ngày 21/7/2021 đã được Ngân hàng và bị đơn ký kết, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ, không trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thời hạn là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụngnên phải có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 02/7/2024 là 12.907.612.969 đồng (mười hai tỷ chín trăm linh bảy triệu sáu trăm mười hai nghìn chín trăm sáu mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc là 10.956.603.000 đồng; lãi trong hạn là 1.915.958.662 đồng; lãi quá hạn là 35.051.307 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 03/7/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[4] Hợp đồng thế chấp bất động sản số 395/2020/HĐBĐ/NHCT901 ngày 04/01/2021 đã ký giữa Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K với ông D và bà N (gọi

tắt là "Hợp đồng thế chấp"), được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương ngày 04/01/2021. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 557875, số vào sổ cấp GCN: CS03166 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Minh D ngày 26/10/2018, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 05/01/2021 theo đúng quy định của pháp luật. Ông D và bà N đã sử dụng tài sản của mình để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng của hai vợ chồng. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì tài sản gắn liền với đất gồm: Một nhà ở riêng lẻ (dùng để kinh doanh) có kết cấu nền gạch men, khung cột thép, vách tôn, mái tôn, trần thạch cao, phía trong có hai phòng làm việc, một dàn điện năng lượng mặt trời (lắp trên mái nhà); 09 cây dừa cảnh; 05 cây lộc vừng. Tại phiên tòa, ông D cho rằng các tài sản gồm: Một nhà ở riêng lẻ (dùng để kinh doanh) có kết cấu nền gạch men, khung cột thép, vách tôn, mái tôn, trần thạch cao phía trong có hai phòng làm việc; 09 cây dừa cảnh, 05 cây lộc vừng là tài sản do Công ty TNHH P xây dựng thông qua hợp đồng thuê tài sản với ông D, bà N; một dàn điện năng lượng mặt trời (lắp trên mái nhà) là tài sản do Công ty TNHH P và ông Phạm Việt H1 hợp tác đầu tư xây dựng. Tất cả các tài sản đều đã có trước khi ông D và bà N ký hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng. Bị đơn trình bày do Ngân hàng không hỏi nên thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp bị đơn ông D, bà N không cung cấp những thông tin này cho Ngân hàng. Nhận thấy, theo tài liệu chứng cứ do ông D cung cấp tại phiên tòa thể hiện: vào ngày 02/10/2018 ông D, bà N đã ký hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty P và vào ngày 15/11/2020 Công ty P đã ký hợp đồng liên doanh với ông Phạm Việt H1 để đầu tư xây dựng dàn năng lượng điện mặt trời trên mái nhà. Tuy nhiên, trên thực tế cá nhân ông D và bà N là người ký kết hợp đồng thế chấp tài sản; đồng thời ông D cũng là người đại diện theo pháp luật và bà N là thành viên góp vốn của Công ty P. Như vậy, bản thân ông D, bà N là chủ tài sản, thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nhưng không cung cấp tất cả những thông tin về tài sản thế chấp có liên quan đến người thứ ba cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng M và bảo đảm, cam kết với bên nhận thế chấp với những nội dung quy định tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp như sau: "*Bên thế chấp cam đoan và bảo đảm, cam kết sẽ thực hiện các trách nhiệm của mình liên quan tới tài sản thế chấp như sau: 4.01 Tài sản thế chấp: (i) thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, không bị ràng buộc về quyền sở hữu với bất cứ bên thứ ba nào khác; (ii) không bị tịch thu hoặc kê biên; (iii) không ở trong tình trạng tranh chấp; (iv) không bị sử dụng vào mục đích công ích hoặc quốc phòng, an ninh; (v) không nợ bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào với Nhà nước mà dẫn tới Tài sản thế chấp không được phép thế chấp; (vi) không tồn tại bất kỳ quyền khác đối với tài sản; (vii) không là đối tượng của Hợp đồng mua bán mà bên thế chấp thỏa thuận với bên bán việc bên bán bảo lưu quyền sở hữu; (viii) không phải là đối tượng tài sản bị cầm giữ theo Hợp đồng song vụ (sau thời điểm ký kết hợp đồng này, tài sản thế chấp cũng không được là đối tượng tài sản bị cầm giữ theo Hợp đồng song vụ, trừ trường hợp được sự đồng ý trước bằng văn*

bản của Bên nhận thế chấp; và bên thế chấp/bất kỳ bên thứ ba phải thực hiện và/ hoặc thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng song vụ); 4.02 Tại thời điểm ký kết hợp đồng này, tài sản thế chấp chưa được sử dụng vào bất kỳ giao dịch tặng cho, cho thuê, chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp, góp vốn, kê khai góp vốn, không phải là đối tượng của bất kỳ giao dịch hứa mua hứa bán, giao dịch đặt cọc, cam kết hoặc bất kỳ giao dịch dân sự, thương mại với bất kỳ tổ chức/cá nhân khác" và tại khoản 2.04 Điều 2 Hợp đồng thế chấp bất động sản các bên thỏa thuận: *"(a) Khoản tiền bảo hiểm (nếu Tài Sản Thế Chấp được bảo hiểm), vật phụ, cây trồng trang thiết bị kèm theo, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với thửa đất, tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. (b) Mọi tài sản gắn liền với Thửa Đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và Bên nhận thế chấp được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết hợp đồng này, cho dù tài sản đó bên thế chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm".* Như vậy, dựa vào những nội dung thỏa thuận đã trích dẫn trên, có đủ căn cứ xác định toàn bộ tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều là tài sản thế chấp. Việc ông D và bà N che giấu thông tin về tài sản thế chấp làm ảnh hưởng quyền lợi của bên nhận thế chấp nên những vấn đề phát sinh đối với tài sản thế chấp ông D, bà N phải tự chịu trách nhiệm. Do đó, ý kiến của ông D cho rằng toàn bộ tài sản gắn liền với đất không thuộc tài sản thế chấp là không có căn cứ chấp nhận. Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Tuyết N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương; một nhà ở riêng lẻ (dùng để kinh doanh) có kết cấu nền gạch men, khung cột thép, vách tôn, mái tôn, trần thạch cao phía trong có hai phòng làm việc; một dàn điện năng lượng mặt trời (gắn trên mái nhà); 09 cây dừa cảnh; 05 cây lộc vừng.

[5] Đối với tài sản là một dàn điện năng lượng mặt trời (gắn trên mái nhà), theo tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp là tài sản của Công ty P và ông Phạm Việt H1 liên doanh hợp tác theo Hợp đồng liên doanh ngày 15/11/2020, ông D và bà N sử dụng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng mà không cho ông H1 biết, nếu di dời sẽ gây thiệt hại lớn hoặc không còn giá trị sử dụng. Tại phiên tòa, Ngân hàng đồng ý khi phát mãi tài sản thế chấp sẽ phát mãi toàn bộ tài sản và sẽ ưu tiên hoàn trả giá trị tài sản là một dàn điện năng lượng mặt trời (gắn trên mái nhà) cho Công ty P và ông Phạm Việt H1 theo giá tại thời điểm cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Xét thấy, ý kiến của Ngân hàng

là tự nguyện, không trái pháp luật và có lợi cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH P mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0001260 và số 0001261 cùng ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền