

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 782/2019/KDTM-PT

Ngày: 05/9/2019

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 Lê Công Toại.

Các Thẩm phán: 1. Ông Ngô Thanh Nhân.

2. Ông Ngô Văn Dũng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng- Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh Thanh Hải- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 tháng 8 và ngày 05 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2018/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 8 năm 2018 về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Thị Thống có đơn kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2977/2019/QĐ-PT ngày 01/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5269/2019/QĐ-PT ngày 23/7/2019, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B.

Địa chỉ: 117 đường Q, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ liên hệ: Chi nhánh Ngân hàng TMCP B- 36A đường B, Phường F, quận P, TP.HCM.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Phạm Đình H, Căn cước công dân số 030095000634 do Cục Cảnh sát cấp ngày 04/8/2017.

(Văn bản ủy quyền số 08/2019/UQ-TGD.AMC ngày 10 tháng 4 năm 2019).
(Có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ N

Địa chỉ: 68/8D đường 7, Khu phố 3, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T, chức danh: Giám đốc.

Đại chi: 4/5 đường 182, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị T (có địa chỉ nêu trên)

2/ Ông Nguyễn Văn T

Địa chỉ: 24/12 đường N, phường C, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thường trú: 4/5 đường 182, khu phố 3, phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2015) (có mặt)

3/ Ông Nguyễn Xuân T (Có mặt)

4/ Bà Lê Thị Thanh H (có đơn xin vắng mặt)

Cùng thường trú: Lô 5, đường 9, tổ 8F, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5/ Bà Lê Thị Hương T (có đơn xin vắng mặt)

6/ Ông Huỳnh Kim T (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 22/4A khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương;

7/ Bà Trần Thị Kim T (vắng mặt)

8/ Bà Nguyễn Văn T (vắng mặt)

9/ Ông Thạch L (vắng mặt)

10/ Ông Nguyễn Văn U (vắng mặt)

11/ Bà Nguyễn Thị H (vắng mặt)

12/ Bà Phùng Ngọc L (vắng mặt)

13/ Ông Trần Văn T (vắng mặt)

14/ Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt)

15/ Bà Nguyễn Thị H (vắng mặt)

16/ Bà Nguyễn Thị U (vắng mặt)

17/ Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt)

19/ Bà Nguyễn Thị H (vắng mặt)

20/ Bà Lê Thị H (vắng mặt)

- 21/ Bà Huỳnh Thị N (vắng mặt)
- 22/ Ông Lê Văn B (vắng mặt)
- 23/ Bà Nguyễn Thị G (vắng mặt)
- 24/ Ông Lê Văn H (vắng mặt)
- 25/ Bà Thạch Thị H (vắng mặt)
- 26/ Ông Trần Văn T (vắng mặt)
- 27/ Bà Nguyễn Thị H (vắng mặt)
- 28/ Bà Ma Thị T (vắng mặt)
- 29/ Bà Vũ Thị T vắng mặt)
- 30/ Ông Vũ Văn Đ (vắng mặt)
- 31/ Ông Lương Thanh B (vắng mặt)
- 32/ Bà Nguyễn Thị Ngọc C (vắng mặt)
- 33/ Ông Dương Văn T (vắng mặt)
- 34/ Ông Tang Thái Bình P (vắng mặt)
- 35/ Bà Phạm Thị Thúy D (vắng mặt)
- 36/ Ông Nguyễn Văn M (vắng mặt)
- 37/ Bà Trần Thị Ngọc B (vắng mặt)
- 38/ Ông Nguyễn Văn T (vắng mặt)
- 39/ Ông Nguyễn Văn T (vắng mặt)

Cùng cư trú: 01 - 03 đường 9, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

**** Đại diện Nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) xác định vào ngày 27/12/2007, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ N (sau đây gọi tắt là Công ty) có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, cụ thể Hợp đồng tín dụng số: S00409/HĐTD-NASB.HCM, theo đó Ngân hàng đồng ý cho Công ty vay số tiền: 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất trong hạn: 1,05%/tháng (lãi suất tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng); Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay, thời hạn trả gốc: Gốc trả cuối kỳ vào ngày 27/12/2008, lãi trả vào ngày 27 hàng tháng tính trên dư nợ gốc thực tế và số ngày sử dụng vốn vay.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo pháp luật của Công ty đã ký các Khế ước nhận nợ và Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty tổng số tiền: 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng, cụ thể:

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty 02 lần. Nhận nợ lần 01 số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 27/12/2008; Nhận nợ lần 02 số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 30/01/2008.

Tài sản đảm bảo vay tiền trong hợp đồng tín dụng số S00409/HĐTD - NASB.HCM là:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Thanh, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: S00409.2/HĐTC/NASB.HCM được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/01/2008, số công chứng 356, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 30/01/2008 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Bình Dương;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ 24/12 Nguyễn Văn Cừ, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở số 19183/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/9/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Thanh;

- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 297m² tại thửa số 50b, tờ bản đồ số 03, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương đứng tên bà Lê Thị Hương T và ông Huỳnh Kim T.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, Công ty đã thanh toán một phần khoản nợ nên Ngân hàng đã giải chấp một số tài sản, tính đến nay, tài sản bảo đảm khoản vay chỉ còn lại tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367;368;369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Thanh.

Nay Ngân hàng xác định Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/3/2017 là 4.771.573.683 (Bốn tỷ bảy trăm bảy mươi một triệu năm trăm bảy mươi ba ngàn sáu trăm tám mươi ba) đồng; trong đó nợ gốc: 2.026.080.000 đồng và nợ lãi quá hạn: 2.745.493.683 đồng.

Ngoài số tiền trên, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn từ ngày 28/3/2017 đến ngày thanh toán hết nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Việc thanh toán tiền phải được thực hiện ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty không trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, cụ thể tài sản phát mãi: Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367;368;369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Thanh, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: S00409.2/HĐTC/NASB.HCM được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/01/2008, số công chứng 356, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 30/01/2008 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Bình Dương.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Ngoài các yêu cầu nêu trên Ngân hàng không có yêu cầu nào khác.

*** Đại diện Bị đơn trình bày:**

Vào ngày 27/12/2007 Ngân hàng có duyệt cho Công ty gói tín dụng 3.000.000.000 đ (ba tỷ) đồng, tài sản đảm bảo cho gói vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng gồm:

- **Tài sản thứ nhất:** Căn nhà mang số 24/12 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên ông Nguyễn Văn Thanh và bà Nguyễn Thị T. Tài sản thế chấp này đảm bảo cho khoản vay 1.600.000.000 đồng.

- **Tài sản thứ hai:** Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003. Tài sản thế chấp này đảm bảo cho khoản vay 850.000.000 đồng. Tuy nhiên trong khối tài sản này có căn nhà cấp 4 diện tích 63 m² vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân Tình năm 2006, không nằm trong khối tài sản thế chấp. Tuy nhiên việc này bà chỉ báo miệng với đại diện của Ngân hàng chứ không có văn bản.

- **Tài sản thứ ba:** Quyền sử dụng đất ở có diện tích 297m² tại thửa số 50B tờ bản đồ số 3, địa chỉ ấp Chiêu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, tỉnh Bình Dương do bà Lê Thị Hương Thanh đứng tên trên Giấy chứng nhận.

Ngân hàng đã ký 01 Hợp đồng tín dụng số: S00409/HĐTD-NASB.HCM ngày 27/12/2007 và 03 hợp đồng thế chấp với Công ty.

Thực hiện hợp đồng tín dụng và 03 hợp đồng thế chấp trên, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty vay số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, theo hai giấy nhận nợ ngày 27/12/2007 nhận nợ số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và giấy nhận nợ ngày 30/01/2008, nhận nợ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Mục đích Công ty vay số tiền trên để bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất theo hợp đồng

tín dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã nhận đủ số tiền mà Ngân hàng giải ngân. Tuy nhiên số tiền trên không đủ bổ sung vốn kinh doanh, nên Công ty đã đặt vấn đề với Ngân hàng sẽ trả hết nợ với Ngân hàng để vay lại khoản khác.

Sau đó Công ty nhận được thư hứa tín dụng của Ngân hàng vào ngày 27/12/2008 với nội dung: hứa cấp một khoản tín dụng 7.700.000.000 (bảy tỷ bảy trăm triệu) đồng cho Công ty, do vậy Công ty đã nộp cho Ngân hàng khoản tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng để giải ngân nhà đất ở Nguyễn Văn Cừ; sau đó Công ty nộp tiếp 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng để được Ngân hàng xem xét giải chấp tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương (trong đó có căn nhà cấp 4 mà vợ chồng bà đã bán cho ông Tình), tuy nhiên khi Công ty nộp 900.000.000 đ (chín trăm triệu) đồng, Ngân hàng không cho giải ngân quyền sử dụng đất ở Đồng An, mà Ngân hàng chỉ thu nợ gốc 400.000.000 đồng, nợ lãi 148.000.000 đồng, còn lại 352.000.000 đồng Ngân hàng giữ lại và hứa là sẽ giải chấp tài sản ở Đồng An, nhưng sau đó Ngân hàng không thực hiện mà lại chuyển sang nợ quá hạn và có đơn khởi kiện.

Riêng khoản nợ vay được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất ở có diện tích 297m² tại thửa số 50B tờ bản đồ số 3, địa chỉ ấp C, xã T, tỉnh Bình Dương, Ngân hàng tự giải quyết giải chấp với bà Hương Thanh nên Công ty không biết. Công ty chỉ biết hiện nay tài sản này đã được giải chấp và nay bà được biết bà Hương T đã nộp 800.000.000 đồng vào tiền vốn gốc để giải ngân nhà đất tại ấp C, xã T, tỉnh Bình Dương. Như vậy tổng số tiền gốc mà Công ty đã nộp cho Ngân hàng là 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng, như vậy tiền gốc chỉ còn nợ 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng chứ không phải 2.026.080.000 đồng như ý kiến trình bày của Ngân hàng. Tuy nhiên Công ty xác nhận tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng tín dụng với số tiền đảm bảo là 850.000.000 đồng. Do vậy bà xác nhận Công ty chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 850.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp, nhưng Công ty đã nộp được 352.000.000 đồng tiền dư của Công ty đã bán tài sản giải ngân của tài sản thế chấp khác. Như vậy số tiền nợ gốc Công ty còn nợ là 498.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, bởi lẽ vào ngày 14/6/2010 Công ty đã nộp 1.600.000.000 đồng để giải chấp nhà ở Nguyễn Văn Cừ và cho đến năm 2013 bà Hương Thanh và ông Tự đã nộp 800.000.000 đồng vào số tiền gốc để giải ngân tài sản thế chấp ở ấp C, xã T, tỉnh Bình Dương. Riêng tài sản ở Đồng An thì chưa giải ngân nên bà xác định số tiền gốc Công ty còn nợ đối với tài sản đảm bảo ở Đồng An là

850.000.000 đồng, trừ đi số tiền còn dư của Công ty bán tài sản trước nên chỉ còn nợ 498.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Tại phiên Tòa sơ thẩm bà Thống xác nhận Công ty chỉ đồng ý trả tổng cộng nợ gốc và lãi quá hạn cho Ngân hàng, số tiền là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, với lý do thời gian qua Ngân hàng yêu cầu Công ty bán tài sản để trả cho Ngân hàng nên Công ty đã tìm người để bán nhà đất tại Đồng An và người mua đã nhận nhà và sửa chữa. Tuy nhiên sau đó Ngân hàng không cho bán nên Công ty phải bồi thường do vi phạm việc mua bán với số tiền bồi thường 350.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền dịch vụ, tổng cộng số tiền Công ty đã bồi thường là 400.000.000 đồng. Do vậy nay Công ty chỉ đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Đồng thời Công ty yêu cầu Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² ở Đồng An. Bởi lẽ khi Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thế chấp nhà đất ở đây bà Thống đã thông báo với Ngân hàng một phần tài sản của bà Thống đã chuyển nhượng cho ông Tình 63 m² bằng giấy tay giá trị tại thời điểm sang nhượng là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng và ông Tình đã xây nhà ở ổn định từ năm 2005 cho đến nay và đã nhập hộ khẩu tại đây.

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

- Bà Nguyễn Thị Thống trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của Công ty đã trình bày và không có ý kiến bổ sung gì thêm. Về yêu cầu đối chất với bà Hương Thanh bà không yêu cầu nữa, vì xét thấy bà Hương Thanh đã đến Tòa và thừa nhận số tiền nộp cho Ngân hàng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng nên việc đối chất không cần thiết nên bà không yêu cầu.

-Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà xác nhận ông Thanh T nhất ý kiến của Công ty và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

-Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bà Lê Thị Hương Thanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà và ông Huỳnh Kim T là chủ sở hữu Quyền sử dụng đất có diện tích 297m² tại thửa số 50B tờ bản đồ số 3, địa chỉ ấp Chiêu Liêu, xã Tân Đông Hiệp, tỉnh Bình Dương. Vào ngày 27/12/2007 vợ chồng bà dùng tài sản này để thế chấp cho Ngân hàng. Đến năm 2013 vợ chồng bà đã nộp 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng để giải ngân tài sản nêu trên. Tại Tòa bà xác định việc vợ chồng bà đã trả xong khoản tiền mà vợ chồng bà đã thế chấp, bảo lãnh cho Công ty, bà xác định việc Công ty còn nợ tiền của Ngân hàng không liên quan gì đến vợ chồng bà và vợ chồng bà cũng không có trách nhiệm gì với khoản nợ trên. Do đó bà đề nghị Tòa án không triệu tập vợ chồng bà tham gia tố tụng và bà xin vắng mặt tham gia tố

tụng trong vụ án này. Bà xác định chồng bà đã nhận được giấy triệu tập hòa giải. Tuy nhiên do bận công việc không sắp xếp thời gian đến Tòa được nên bà đề nghị cho vợ chồng bà được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

-Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Xuân T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông xác nhận vào ngày 15/11/2016 ông có làm đơn yêu cầu độc lập, nội dung yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Thanh phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có diện tích 63 m² đất ở, tọa lạc tại Lô số 5, đường 9, tổ 8F, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho vợ chồng ông như nội dung đã cam kết vào ngày 20/8/2006. Giá trị chuyển nhượng là 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng, vợ chồng ông đã thanh toán cho bà T, ông Thanh.

Tuy nhiên tại Tòa ông xác định vợ chồng ông không có yêu cầu độc lập nữa, lý do vợ chồng ông sẽ thương lượng giải quyết với vợ chồng ông T, bà T sau. Vợ ông là bà Lê Thị Thanh H đã nhận được thông báo phiên họp và hòa giải của Tòa án, tuy nhiên do bận đi làm nên bà H vắng mặt.

Ông xác nhận trên thửa đất Lô số 5, đường 9, tổ 8F, khu phố Đồng An 3, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương gồm có vợ chồng ông và hai người con sinh sống; tại nhà đất số 01 – 03 đường 9, khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương có 21 phòng trọ, gồm có những người đang ở trọ như kết quả xác minh tại Phiếu xác minh ngày 09/6/2016 của Công an phường B, thị xã Thuận An. Ngoài ra không còn có ai khác sinh sống.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Huy V đại diện nguyên đơn xác định, nay Ngân hàng đồng ý không tính lãi phạt chậm trả đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng, do đó Ngân hàng xác định hiện tại Công ty còn nợ số tiền tạm tính đến ngày 21/6/2018 là 4.889.061.137 (Bốn tỷ tám trăm tám mươi chín triệu không trăm sáu mươi một ngàn một trăm ba mươi bảy) đồng; trong đó nợ gốc: 1.931.700.00 (một tỷ chín trăm ba mươi một ngàn bảy trăm) đồng và nợ lãi quá hạn: 2.957.361.137 (hai tỷ chín trăm năm mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi một ngàn một trăm ba mươi bảy) đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ nêu trên thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài số tiền trên, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn từ ngày 22/6/2018 đến ngày thanh toán hết nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng.

Trường hợp Công ty không trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, cụ thể tài sản phát mãi: Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn T, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: S00409.2/HĐTC/NASB.HCM được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/01/2008, số công chứng 356, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 30/01/2008 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Bình Dương. Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo

đảm không đủ thu hồi nợ thì Công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn nợ cho Ngân hàng.

Ý kiến của bà T là người đại diện theo pháp luật của Công ty không đồng ý trả số tiền gốc và lãi phát sinh theo yêu cầu của Ngân hàng. Bà xác định sau khi tính toán lại thì nay Công ty chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là: 158.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến nay chứ không phải 498.000.000 đồng như trước đây bà đã trình bày, do đó nay Công ty chỉ đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền 158.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 07/5/2013 và đề nghị Ngân hàng giải ngân tài sản đã thế chấp Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Ý kiến của bà Thống và ông Th là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất với ý kiến của Công ty và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Ông Nguyễn Xuân Tình, bà Lê Thị Thanh H, ông Huỳnh Kim T, Lê Thị Hương T có đơn xin được vắng mặt tham gia tố tụng, còn lại các đương sự từ số 7 đến số 39 hiện đang cư trú ở trọ trên nhà đất đang tranh chấp là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập đến Tòa án để giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không có lý do, theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Bản án sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, đã tuyên xử như sau:

1-/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn;

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền vốn gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 21/6/2018 là 4.889.061.137 (Bốn tỷ tám trăm tám mươi chín triệu không trăm sáu mươi một ngàn một trăm ba mươi bảy) đồng; trong đó nợ gốc: 1.931.700.000 (Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu bảy trăm ngàn) đồng và nợ lãi quá hạn 2.957.361.137 (Hai +tỷ chín trăm năm mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi một ngàn một trăm ba mươi bảy) đồng. Ngoài ra Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ N còn phải chịu thêm tiền lãi phát sinh trên số tiền vốn gốc kể từ ngày **22/6/2018** cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả cho Ngân hàng, theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng đã ký.

Trường hợp Công ty không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn T, để thu hồi nợ cho Ngân hàng, Trong trường hợp bán

đầu giá tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn nợ cho Ngân hàng.

Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2-/Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ N phải chịu: 112.889.061 (Một trăm mười hai triệu tám trăm tám mươi chín ngàn không trăm sáu mươi một) đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí 56.560.690 (năm mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ngàn sáu trăm chín mươi) đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006656 ngày 30/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

-Ngày 03/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không công bằng, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

-Ngày 20/7/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 307/QĐKNPT-VKS-KDTM, kháng nghị Bản án sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, do bản án sơ thẩm đã có thiếu sót là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án khách quan, toàn diện, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Xuân T đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm để ông tách sổ làm chủ quyền nhà ở trên phần đất ông đã mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Ông Huỳnh Thanh Hải- phát biểu có nội dung chính như sau: Nhận thấy Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao vụ án về Tòa án nhân dân quận Thủ Đức giải quyết lại vụ án.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận nội dung bản án sơ thẩm do Hội đồng xét xử tóm tắt là đúng như bản án sơ thẩm và không có đương sự nào cung cấp thêm chứng cứ mới. Xét, Tòa án nhân dân quận T, thụ lý giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng, giữa Ngân hàng với Công ty là đúng trình tự thủ tục, thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Thị T nộp đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị hợp lệ. Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 27/12/2007 Công ty ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn 12 tháng, lãi suất trong hạn: 1.05%/tháng (lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng); lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay, thời hạn trả gốc: gốc trả cuối kỳ vào ngày 27/12/2008, lãi trả vào ngày 27 hàng tháng tính trên dư nợ gốc thực tế và số ngày sử dụng vốn vay.

Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 189m² tại thửa đất số 367; 368; 369 tờ bản đồ E3, Khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ 24/12 đường N, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19183/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/9/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T.

- Quyền sử dụng đất ở có diện tích 297m² tại thửa số 50b tờ bản đồ số 03, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương đứng tên ông Huỳnh Kim T và bà Lê Thị Hương T.

Thực hiện theo những nội dung trong hợp đồng đã ký Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng một phần vốn gốc và lãi nên Ngân hàng đã giải ngân hai tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ 24/12 đường N, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19183/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/9/2001 đứng tên bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn T và Quyền sử dụng đất ở có diện tích 297m² tại thửa số 50b tờ bản đồ số 03, xã T, huyện D, tỉnh B đứng tên ông Huỳnh Kim T và bà Lê Thị Hương T cho Công ty. Hiện chỉ còn lại một tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189m² tại thửa đất số 367; 368; 369 tờ bản đồ E3, Khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn T.

Do bị đơn không thanh toán các khoản vốn gốc và lãi phát sinh còn lại trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên ngày 28/9/2015, Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty trả nợ gốc 2.412.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.709.380.100 đồng (tính đến ngày 24/9/2015).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng tính nợ gốc và lãi như sau:

Ngày 27/3/2017 Ngân hàng xác định nợ gốc 2.026.080.000 đồng và nợ lãi 2.745.493.683 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm Ngân hàng xác định và yêu cầu Công ty trả nợ gốc 1.931.170.000 đồng và nợ lãi quá hạn 2.957.361.137 đồng (tính đến ngày 21/6/2018).

Bị đơn bà Nguyễn Thị T đại diện Công ty trình bày:

Sau khi ký hợp đồng, Công ty đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng mà Ngân hàng đã giải ngân, tuy nhiên số tiền trên không đủ để bổ sung vốn kinh doanh nên Công ty đã đặt vấn đề với Ngân hàng sẽ trả hết nợ cho Ngân hàng để vay lại khoản khác. Sau đó, Công ty nhận được thư hứa tín dụng của Ngân hàng vào ngày 27/12/2008 với nội dung hứa cấp một khoản tín dụng 7.700.000.000 đồng cho Công ty, do vậy Công ty đã nộp cho Ngân hàng 1.600.000.000 đồng để giải chấp nhà đất ở Nguyễn Văn Cừ; sau đó Công ty nộp tiếp 900.000.000 đồng để được Ngân hàng xem xét giải chấp tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189m² tại thửa đất số 367; 368; 369 tờ bản đồ E3, Khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, huyện T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, khi Công ty nộp 900.000.000 đồng, Ngân hàng không cho giải chấp quyền sử dụng đất trên mà chỉ thu nợ gốc 400.000.000 đồng, nợ lãi 148.000.000 đồng, còn lại 352.000.000 đồng Ngân hàng giữ lại và hứa sẽ giải chấp tài sản ở Đồng An, nhưng sau đó Ngân hàng không thực hiện mà chuyển sang nợ quá hạn và có đơn khởi kiện.

Riêng khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất ở có diện tích 297m² tại thửa số 50B Tờ bản đồ số 3, địa chỉ ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, Ngân hàng tự giải quyết, giải chấp với bà H nên Công ty không biết. Công ty chỉ biết hiện nay tài sản này đã được giải chấp và nay bà được biết bà H đã nộp 800.000.000 đồng vào tiền vốn gốc để giải chấp nhà đất tại ấp C, xã T, huyện DD, tỉnh Bình Dương. Như vậy, tổng số tiền nợ gốc mà Công ty đã nộp cho Ngân hàng là 2.800.000.000 đồng, như vậy tiền gốc còn 200.000.000 đồng chứ không phải 2.026.080.000 đồng như trình bày của Ngân hàng. Tuy nhiên, Công ty xác nhận tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189m² tại thửa đất số 367; 368; 369 tờ bản đồ E3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng với số tiền đảm bảo là 850.000.000 đồng. Do vậy, bà Thống xác nhận Công ty chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 850.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp, nhưng Công ty đã nộp 352.000.000 đồng tiền dư của Công ty đã bán tài sản giải ngân của tài sản thế chấp khác. Như vậy số nợ gốc Công ty còn nợ là 498.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Tại phiên toà sơ thẩm, Công ty chỉ đồng ý trả nợ gốc và lãi quá hạn tổng cộng 1.200.000.000 đồng với lý do thời gian qua Ngân hàng yêu cầu Công ty bán tài sản để trả nợ nên Công ty đã tìm người để bán nhà đất tại Đ và người mua đã nhận nhà và sửa chữa. Tuy nhiên, sau đó, Ngân

hàng không cho bán nên Công ty phải bồi thường do vi phạm việc mua bán với số tiền bồi thường là 350.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền dịch vụ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T, tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM có Quyết định kháng nghị.

-Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy, Bản án sơ thẩm đã nhận định phần này như sau: Bà T cho rằng Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn gốc nhiều lần và hiện chỉ còn nợ Ngân hàng 158.000.000 đ (một trăm năm mươi tám triệu) đồng, tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 07/5/2013 cho đến nay, do đó Công ty chỉ đồng ý thanh toán cho Ngân hàng 158.000.000 đồng, tiền vốn gốc cộng với tiền lãi phát sinh và yêu cầu Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương đứng tên ông Nguyễn Văn T, điều này không được Ngân hàng đồng ý và Công ty không có chứng cứ, chứng minh cho việc đã trả số tiền gốc và được Ngân hàng xác nhận là hiện tại Công ty chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc là 158.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến nay nên Công ty đồng ý trả 158.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là không có cơ sở. Mặt khác theo quy định tại Điều 5 trả nợ vay của Hợp đồng tín dụng thì phương thức trả nợ vào ngày 27 hàng tháng, từ tháng 01/2008 đến tháng 11/2008 trả lãi hàng tháng theo dư nợ gốc thực tế và ngày 27/12/2008 trả lãi và nợ gốc là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, do đó việc Ngân hàng cho rằng chỉ mới thu một khoản tiền gốc là 1.068.300.000 đ (một tỷ không trăm sáu mươi tám triệu ba trăm ngàn) đồng, là có căn cứ. Bà Thống cho rằng khi Công ty nộp số tiền 1.600.000.000 đồng là tiền vốn gốc để giải ngân căn nhà ở phường C, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở. Bởi lẽ, căn cứ vào giấy xác nhận ngày 14/6/2010 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung “... Hôm nay ngày 14/6/2010 Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh TPHCM xác nhận như sau:

1. Đại diện Công ty TNHHĐTTMDV N đã nộp số tiền là 1.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm triệu đồng)

2. Ngân hàng B – Chi nhánh TP. HCM sẽ giải tỏa tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là căn nhà số 24/12 đường N, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T làm chủ sở hữu, sử dụng.

3. Công ty TNHHĐTTMDV N cam kết vẫn hoàn toàn chịu trách nhiệm về khoản vay nợ còn lại theo các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng B.”

Căn cứ vào giấy xác nhận nêu trên không có nội dung thu số tiền 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng của Công ty là tiền vốn gốc. Công ty cho rằng đã trả tiền gốc nhưng không có văn bản xác nhận nào của Ngân hàng đã thu tiền vốn gốc và Công ty không cung cấp được chứng cứ, chứng minh nên không được chấp nhận.

Đối với số tiền nộp vào ngân hàng của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy: căn cứ vào biên bản làm việc giữa Ngân hàng với bà H ngày 12/7/2012 có nội dung :

“Bà xin được nộp số tiền 800.000.000 đồng để thanh toán toàn bộ phần nợ gốc và lãi phát sinh đối với phần phạm vi bảo đảm của bà theo Hợp đồng thế chấp số S00409.3/HĐTC/NASB.HCM ngày 27/12/2007 ...”. Tuy nhiên căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 07/5/2013 giữa Ngân hàng với bà H và ông Huỳnh Kim T thì hai bên xác nhận số tiền bà H và ông T tự đã nộp cho Ngân hàng chỉ có 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng, căn cứ nội dung của Biên bản ngày 12/7/2012 thì bà H chỉ thanh toán phần nợ gốc và lãi phát sinh đối với phần phạm vi bảo đảm của bà theo hợp đồng thế chấp, đối chiếu với hợp đồng thế chấp thì nghĩa vụ bảo đảm đối với nợ gốc và hoặc số dư tín dụng không vượt quá 480.000.000 đồng, do vậy việc Ngân hàng thu số tiền 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng của bà H, ông T trong đó tiền gốc là 480.000.000 đồng còn lại là tiền lãi là có căn cứ, phía bà T cho rằng bà H đã nộp 800.000.000 đồng vào tiền gốc là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng xác định tính đến ngày 21/6/2018 Công ty còn nợ tiền gốc 1.932.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 3.237.020.700 đồng. Tổng cộng 5.169.020.700 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng chỉ yêu cầu Công ty trả nợ gốc 1.931.170.000 đồng và nợ lãi quá hạn 2.957.361.137 đồng (tính đến ngày 21/6/2018). Tổng cộng: 4.889.061.137 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng và Công ty không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, về phạm vi xét xử phúc thẩm nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu nợ gốc 1.931.170.000 đồng và nợ lãi quá hạn 2.957.361.137 đồng (tính đến ngày 21/6/2018). Tổng cộng: 4.889.061.137 đồng như bản án sơ thẩm.

Xét Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số S00409.2/HĐTC/NASB.HCM, được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 30/01/2008, số công chứng 356, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 30/01/2008 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh Bình Dương là hợp pháp nên được chấp nhận. Tuy nhiên hợp đồng thế chấp này, tại Điều 3.2 quy định “nghĩa vụ bảo đảm đối với nợ gốc không vượt quá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Vì vậy, trong trường hợp Công ty không thanh toán được nợ cho Ngân hàng, thì việc phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ cũng chỉ được giới hạn trong 1.000.000.000 (một tỷ) đồng vốn gốc và lãi phát sinh đến ngày thanh toán. Bản án sơ thẩm không tách bạch phần này mà quyết định Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m² nêu trên, để thu hồi nợ cho Ngân hàng, là chưa chính xác sẽ gây thiệt hại cho bên thế chấp, vì vậy cấp phúc thẩm cần sửa phần này. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không quyết định Ngân hàng phải trả lại toàn bộ hồ sơ thế chấp, trong trường hợp Công ty thanh toán dứt nợ hoặc bên thế chấp thực hiện xong nghĩa vụ của họ đối với Ngân hàng cũng là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng đồng ý nếu Công ty thanh toán dứt nợ hoặc người thế chấp thực hiện xong phần nghĩa vụ của họ thì Ngân hàng sẽ trả toàn bộ hồ sơ thế chấp nên cấp phúc thẩm ghi nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng trình bày là không còn chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa án. Hội đồng xét xử nhận thấy nếu hủy bản án sơ thẩm để giao vụ án về cho

Tòa án nhân dân quận T giải quyết lại sẽ làm cho việc giải quyết vụ án sẽ kéo dài, tiếp tục gây thiệt hại cho các đương sự nhất là đối với bị đơn và người có tài sản thế chấp, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cũng như quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao vụ án về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Xét, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa một phần bản án sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2, Điều 308; Điều 309; Khoản 2, Điều 148; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 307/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 20/7/2018 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 27/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T. Cụ thể, xử:

1-/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn;

Buộc Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền vốn gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 21/6/2018 là **4.889.061.137** (*Bốn tỷ tám trăm tám mươi chín triệu không trăm sáu mươi một ngàn một trăm ba mươi bảy*) đồng; trong đó nợ gốc: **1.931.700.000** (*Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu bảy trăm ngàn*) đồng và nợ lãi quá hạn **2.957.361.137** (*Hai tỷ chín trăm năm mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi một ngàn một trăm ba mươi bảy*) đồng. Ngoài ra Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ N còn phải chịu thêm tiền lãi phát sinh trên số tiền vốn gốc kể từ ngày 22/6/2018 cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả cho Ngân hàng, theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng đã ký.

Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ N không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng hoặc người bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ của họ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất có diện tích 189 m2 tại thửa đất số 367; 368; 369, tờ bản đồ E 3, khu dân cư Công ty ARECO ấp Đ, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W740584, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn T, để thu hồi nợ cho Ngân hàng; phần này được giới hạn trong 1.000.000.000 (một tỷ) đồng vốn gốc và lãi phát sinh đến ngày thanh toán. Trong trường hợp bán đấu giá tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì Công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bán đấu giá tài sản dư theo nghĩa vụ của bên thế chấp thì Ngân hàng phải trả lại cho bên thế chấp số tiền dư đó và Ngân hàng phải trả lại toàn bộ hồ sơ cho bên thế chấp.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2-/Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ N phải chịu: 112.889.061 (*Một trăm mười hai triệu tám trăm tám mươi chín ngàn không trăm sáu mươi một*) đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí 56.560.690 (*Năm mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ngàn sáu trăm chín mươi*) đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0006656 ngày 30/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, TP.HCM.

Đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thống tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng, theo Biên lai thu số AA/2018/0022120 ngày 03/07/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, TP.HCM.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

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

Lê Công Toại