

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 18/2019/KDTM-PT
Ngày 25-7-2019
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: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;
Ông Nguyễn Đức Cường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Đạo Phú Quý – 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 Văn Bé - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2019/TLPT-KDTM, ngày 03 tháng 5 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2019/QĐ-PT ngày 04/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2019/QĐ-PT ngày 28/6/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty V, địa chỉ: Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông P.A.V, địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2016. Ông P.A.V có mặt

- Bị đơn: Công ty T, địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông H.N.T – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Ông H.N.T vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông H.N.T, địa chỉ: Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà N.L.T, địa chỉ: Thành phố N, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng S, địa chỉ: Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện hợp pháp*: Ông P.A.V – Phó Giám đốc Ngân hàng S – Chi nhánh Bình Dương, địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương theo văn bản ủy quyền ngày 15/02/2017. Có mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố M, địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp*: Bà V.T.L – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M, tỉnh Bình Dương, địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2017. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố M, địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp*: Ông V.N.S, chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M kháng nghị; Ông H.N.T và bà N.L.T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/9/2012, giữa Ngân hàng S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty T (sau đây gọi tắt là Công ty T) đã ký Hợp đồng tín dụng số 44/2012/HĐTDTL-DN với nội dung chính như sau: Số tiền vay: 6.000.000.000 đồng; thời hạn vay từ ngày 28/9/2012 đến ngày 28/8/2013; kế hoạch trả nợ: Theo giấy nhận nợ. Lãi suất vay: 16%/năm; lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn; lãi phạt chậm trả lãi: Chậm trả từ 01 ngày đến 30 ngày là 2% tính trên số lãi vốn vay chậm trả, chậm trả trên 30 ngày là 5% tính trên số lãi vốn vay chậm trả (mức lãi suất cho vay và chậm trả có thể thay đổi theo thông báo từng thời điểm của bên Ngân hàng). Ngày 28/8/2013, giữa Ngân hàng và Công ty T ký Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 44A/2012/HĐTDBS-DN với nội dung sửa đổi khoản 2.2 Điều 2 về thời hạn cho vay là kể từ ngày 28/9/2012 đến ngày 15/8/2014.

Để đảm bảo cho khoản vay trên vào ngày 14/3/2011 và ngày 04/5/2011, giữa Ngân hàng, Công ty TS (sau này đổi tên là Công ty T) và vợ chồng ông H.N.T, bà N.L.T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/HĐBĐ-2011 và số 40/HĐBĐ-2011; thì ông H.N.T và bà N.L.T đồng ý dùng tài sản của mình là: (1). Quyền sử dụng đất ở có diện tích 11.884,2m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 595030 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00767) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 12/8/2010 mang tên bà N.L.T; (2). Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.224m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 018930 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H49494) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 31/3/2009 mang tên ông H.N.T; (3). Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.062m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 07, tờ

bản đồ số 03HTM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 164039 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00130) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 25/01/2010 mang tên ông H.N.T để đảm bảo cho Công ty TS vay vốn của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 15/2011/HĐTDHM-DN ngày 12/3/2011 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 15A/2011/HĐTDBS-DN ngày 04/5/2011. Sau khi Công ty TS đổi tên thành Công ty T thì giữa Ngân hàng và Công ty T và vợ chồng ông H.N.T, bà N.L.T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sửa đổi, bổ sung số 22A/HĐBĐ-2011 và số 40A/HĐBĐ-2011 cùng ngày 17/9/2011. Hợp đồng thế chấp và hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Thời điểm bắt đầu kể từ tháng 08 năm 2014 Công ty T đã không thanh toán nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng. Ngân hàng nhiều lần thông báo nợ và nợ quá hạn nhưng Công ty T không có thiện chí trong việc trả nợ vay. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở thông qua các thông báo nợ quá hạn. Tuy nhiên, Công ty T vẫn không hợp tác và không có thiện chí trong việc trả nợ vay.

Ngày 27/4/2015, Ngân hàng S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty V đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 1715/2015/MBN.VAMC2-SGB để bán khoản nợ của Công ty T đã vay của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty V yêu cầu Công ty T phải trả ngay cho Công ty V số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16/8/2014 đến ngày 16/01/2019 là 11.008.973.808 đồng (trong đó: Nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, tiền nợ lãi là: 5.008.973.808 đồng) và tiếp tục trả lãi cho Công ty V trên số nợ gốc từ ngày 17/01/2019 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng số 44/2012/HĐTDTL-DN ngày 28/9/2012 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 44A/2012/HĐTDBS-DN ngày 28/8/2013. Trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Công ty V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là các quyền sử dụng đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

Trong quá trình thế chấp, diện tích đất thế chấp của ông H.N.T, bà N.L.T bị thu hồi 01 phần, cụ thể: Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.224m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 03 đã bị thu hồi diện tích là 352,8m² theo quyết định số 6126/QĐ-UBND ngày 30/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố M. Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.062m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03HTM đã bị thu hồi diện tích 207,9m² đất trồng cây lâu năm và diện tích 33,6m² đất trồng cây lâu năm theo Quyết định số 6127/QĐ-UBND ngày 30/12/2006, số 4898/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố M.

Tổng số tiền bồi thường cho các diện tích đất (đã thế chấp) bị thu hồi số tiền là 4.673.881.770 đồng. Số tiền này hiện được lưu giữ tại tài khoản gửi kho bạc của Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Bình Dương. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thanh toán số tiền nợ gốc, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí phát mãi tài sản thì Công ty T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số

tiền còn thiếu.

** Bị đơn Công ty T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H.N.T và bà N.L.T đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình về vụ án.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S: Thống nhất theo yêu cầu của Công ty V.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố M là bà V.T.L người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đối với các quyền sử dụng đất của ông H.N.T đã bị thu hồi một phần, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật trên phần mềm hồ sơ địa chính và chưa chỉnh lý nội dung thu hồi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cấp cho ông H.N.T.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố M trình bày:*

Theo công văn số 282/TTPTQĐ ngày 05/9/2018 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố M thì theo Quyết định về việc thu hồi đất của ông H.N.T tại thành phố M, tỉnh Bình Dương số 6127/QĐ-UBND ngày 30/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố M thì: Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.224m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 018930 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H49494) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 31/3/2009 mang tên ông H.N.T đã bị thu hồi diện tích là 352,8m² (trong đó: Đất trồng cây lâu năm là 240,8m²; 112m² đất hành lang bảo vệ suối); theo Quyết định số 6126/QĐ-UBND ngày 30/12/2006 và Quyết định số 4898/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố M thì quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.062m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 07, tờ bản đồ số 03HTM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 164039 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00130) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 25/01/2010 mang tên ông H.N.T đã bị thu hồi diện tích 207,9m² và diện tích 33,6m² đất trồng cây lâu năm. Tổng giá trị bồi thường quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: 4.673.881.770 đồng. Số tiền trên được Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố M lưu giữ tại tài khoản gửi kho bạc của Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty V đối với bị đơn Công ty T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc Công ty T thanh toán cho Công ty V số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 16/01/2019 là 11.008.973.808 đồng (trong đó số tiền nợ gốc là

6.000.000.000 đồng, số tiền nợ lãi là: 5.008.973.808 đồng) và tiếp tục trả lãi cho Công ty V trên số nợ gốc từ ngày 17/01/2019 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 44/2012/HĐTDTL-DN ngày 28/9/2012 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 44A/2012/HĐTDBS-DN ngày 28/8/2013.

1.2. Trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Công ty V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất ở có diện tích 11.884,2m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 1322, tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC595030 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00767) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 12/8/2010 mang tên bà N.L.T;

+ Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.224m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 018930 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H49494) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 31/3/2009 mang tên ông H.N.T; đã bị thu hồi diện tích là 352,8m² (trong đó: Đất trồng cây lâu năm là 240,8m²; 112m² đất hành lang bảo vệ suối), theo Quyết số 6127/QĐ-UBND ngày 30/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố M. Diện tích đất còn lại là: 871,2m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị và 721,2m² đất trồng cây lâu năm);

+ Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.062m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 07, tờ bản đồ số 03HTM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 164039 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00130) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 25/01/2010 mang tên ông H.N.T, đã bị thu hồi diện tích 207,9m² đất trồng cây lâu năm, theo Quyết định số 6126/QĐ-UBND ngày 30/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố M và thu hồi diện tích 33,6m² đất trồng cây lâu năm, theo Quyết định về việc thu hồi đất của ông H.N.T tại thành phố M, tỉnh Bình Dương số 4898/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố M. Diện tích đất còn lại là: 820,5m² (trong đó có 100m² đất ở đô thị và 720,5m² đất trồng cây lâu năm).

+ Nguyên đơn Công ty V được quyền ưu tiên thi hành án số tiền 4.673.881.770 đồng hiện được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố M lưu giữ tại tài khoản gửi kho bạc của Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Bình Dương để đảm bảo thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 44/2012/HĐTDTL-DN ngày 28/9/2012 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 44A/2012/HĐTDBS-DN ngày 28/8/2013.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo, của đương sự.

Ngày 29/01/2019, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-KNPT-VKS-KDTM, kháng nghị bản án sơ thẩm về phần nội dung và thủ tục tố tụng theo hướng đề nghị hủy Bản án kinh

doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30/01/2019, ông H.N.T và bà N.L.T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện nguyên đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm. Đối với đương sự: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H.N.T và bà N.L.T; chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M và tuyên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án thành phố M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Công ty T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H.N.T, bà N.L.T, UBND thành phố M và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Xét kháng cáo của ông H.N.T và bà N.L.T: Khi kháng cáo ông H.N.T và bà N.L.T ghi trong đơn kháng cáo là kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, nhưng không nêu rõ là kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm ở điểm nào và cũng không nộp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Khi thụ lý phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nhận được đơn đề nghị xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến ghi ngày 17/7/2019 của ông H.N.T và bà N.L.T, kèm theo đơn là hai tờ phô tô gồm trang đầu và trang cuối của bản án sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/01/2019, trong đó tại trang cuối có con dấu của Tòa án mà không có chữ ký của Thẩm phán. Trong đơn, ông H.N.T và bà N.L.T trình bày 4 nội dung:

- Công ty V (Công ty V) không có tư cách nguyên đơn trong vụ án;
- Ông H.N.T và bà N.L.T không nhận được giấy thông báo mời tham gia phiên tòa nên quyền được tham gia phiên tòa không được bảo đảm;
- Bản án sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M chưa được Thẩm phán ký phát hành, chỉ có con dấu của Tòa án.

- Các tài sản trên đất có giá trị hàng tỷ đồng nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

Ông H.N.T, bà N.L.T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương hủy bản án sơ thẩm.

Xét các ý kiến nêu trên thì thấy rằng:

[2.1]. Công ty V là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ, được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính Phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam; Nghị định số 34/2015/NĐ-CP ngày 31/3/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013. Công ty V có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam và hoạt động nhằm xử lý nợ xấu, thúc đẩy tăng trưởng tín dụng hợp lý cho nền kinh tế. Ngày 27/4/2015 Ngân hàng S đã bán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 44/2012/HĐTDTL-DN ngày 28/9/2012 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 44A/2012/HĐTDBS-DN ngày 28/8/2013 cho Công ty V. Theo đó, toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với khoản nợ xấu, tài sản bảo đảm và biện pháp bảo đảm cho khoản nợ xấu được Ngân hàng chuyển giao cho Công ty V mà không cần có sự đồng ý hay không đồng ý của Công ty T cũng như của ông H.N.T, bà N.L.T (bên có nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp). Hợp đồng mua bán nợ là hợp pháp. Do đó, Công ty V có quyền khởi kiện với tư cách nguyên đơn và sau đó ủy quyền cho Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách đại diện là đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng ông H.N.T, bà N.L.T không tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông H.N.T, bà N.L.T là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3]. Về khiếm khuyết của bản án sơ thẩm không có chữ ký của Thẩm phán: Ông H.N.T, bà N.L.T chỉ nộp bản phô tô, không nộp bản chính để đối chiếu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở kết luận. Qua xem xét hồ sơ vụ án và kết quả làm việc của Tòa án cấp phúc thẩm với Thẩm phán chủ tọa phiên tòa sơ thẩm thì được biết, Thẩm phán đã cùng các hội thẩm nhân dân ký vào bản án gốc, chủ tọa đã ký bản án chính để phát hành cho các đương sự và có một bản án chính lưu trong hồ sơ có đầy đủ chữ ký của Thẩm phán chủ tọa và con dấu của Tòa án. Nội dung bản án gốc và bản án chính thống nhất với nhau. Trường hợp phát hiện bản án chính có khiếm khuyết gì về kỹ thuật in ấn phát hành thì ông H.N.T, bà N.L.T có quyền liên hệ với bộ phận hành chính tư pháp của Tòa án nhân dân thành phố M để được giải quyết theo thẩm quyền.

[2.4]. Về việc xử lý tài sản trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót không tuyên xử lý tài sản gắn liền đất khi quyết định cho phép nguyên đơn được yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất trong trường hợp Công ty T không thanh toán được các khoản nợ. Tuy nhiên, thiếu sót này có thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm mà không cần hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại, làm kéo

dài việc giải quyết vụ án. Vấn đề này sẽ được phân tích cùng với kháng nghị của Viện Kiểm sát về nội dung.

Từ những cơ sở trên, xét thấy kháng cáo của ông H.N.T, bà N.L.T về thủ tục tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M:

[3.1]. Xét kháng nghị về thủ tục tố tụng:

- Về việc Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập họp lệ các đương sự tham gia phiên họp, nhưng ông H.N.T là người đại diện theo pháp luật của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin hoãn phiên hòa giải. Ngày 27/7/2018 TAND thành phố M lập biên bản hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải với lý do ông H.N.T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là bà N.L.T vắng mặt (bl 571), nhưng nội dung biên bản không có phần kiểm tra, công khai chứng cứ cho nguyên đơn (người có mặt) là không đúng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, toàn bộ chứng cứ trong hồ sơ vụ án hầu như do nguyên đơn giao nộp, bị đơn không giao nộp và đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận trên thực tế đã được Tòa án cho tiếp cận tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập nên không có khiếu nại gì. Tòa án cũng không mở lại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải vì nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiếp tục mở lại phiên họp do ông H.N.T, bà N.L.T liên tục vắng mặt, cố tình vắng mặt làm kéo dài việc giải quyết vụ án. Việc làm này của Tòa án cấp sơ thẩm không hoàn toàn đúng theo quy định tại Khoản 3 Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng thực tế cho thấy bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H.N.T, bà N.L.T không tham gia các phiên làm việc của Tòa án từ lần giải quyết sơ thẩm lần đầu, lần thứ hai và cấp phúc thẩm.

- Về tình trạng pháp lý của hồ sơ đăng ký kinh doanh của Công ty T: Trong quá trình tham gia tố tụng, Công ty T không cử người tham gia các phiên làm việc của Tòa án, Công ty không còn hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh. Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản xác minh tại Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Dương để xác định xem công ty này có đăng ký giải thể hay bị Tòa án tuyên bố phá sản hay chưa. Tuy nhiên, Tòa án đã được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Dương cung cấp bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty T và kiểm tra trên cổng thông tin điện tử đăng ký doanh nghiệp quốc gia thì thấy rằng doanh nghiệp này chưa bị giải thể hay phá sản và cũng chưa đăng ký thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh (bl 634a, 634b và 634c). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát cũng rút kháng nghị về nội dung này.

- Về việc lấy lời khai của nguyên đơn: Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng, trong đó có việc cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Đơn kiện của nguyên đơn và bản tự khai của nguyên đơn đã trình bày rõ ràng kèm theo các bảng tính các khoản nợ gốc, lãi theo từng thời điểm cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Bị đơn cũng không phản đối yêu cầu khởi kiện và chứng cứ

do nguyên đơn giao nộp. Do vậy, Tòa án cũng không cần thiết phải lấy lời khai đương sự. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, HĐXX có thể trực tiếp hỏi đương sự về những điểm cần làm rõ trên tinh thần xét xử theo diễn biến phiên tòa và kết quả tranh tụng tại Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát cũng rút kháng nghị về nội dung này.

- Về việc tham gia tố tụng của UBND và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố M: Các cơ quan này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là do một phần đất trong số diện tích quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng bị thu hồi và được bồi thường do giải tỏa làm đường công cộng. Hiện nay, số tiền bồi thường đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất lưu giữ tại Kho bạc Nhà nước để đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ của Công ty T tại Ngân hàng. Các cơ quan này không trực tiếp tham gia hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nên không có quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh trực tiếp từ các hợp đồng này. Trên cơ sở bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án về việc xử lý số tiền gửi giữ tại kho bạc thì cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện theo quyết định đó. Vì vậy, trong quá trình tham gia tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm lần đầu thì các cơ quan này đã có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Khi thụ lý, xét xử sơ thẩm lần thứ hai thì các cơ quan này không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và Tòa án cũng không triệu tập họ tham gia phiên tòa là có vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, vi phạm này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của UBND và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố M vì các đương sự này đã nhận được bản án sơ thẩm, không kháng cáo và tại cấp phúc thẩm, các đương sự này cũng tiếp tục có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không có ý kiến nào khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát cũng có ý kiến cho rằng nội dung kháng nghị này không phải là căn cứ để đề nghị hủy án sơ thẩm.

- Về phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, trong đó có nội dung cho rằng Thẩm phán được phân công xét xử trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm đã chưa thực hiện đúng và đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thu thập chứng cứ, nhưng bản án không ghi nhận và đánh giá nội dung này là có thiếu sót.

Xét thấy, kháng nghị của VKSND thành phố M về thủ tục như nêu trên có nhiều nội dung có căn cứ, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về lập biên bản kiểm tra, công khai chứng cứ, hòa giải; triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và viết bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, các sai sót này về bản chất không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án một cách đúng đắn và có căn cứ. Nếu máy móc hủy án vì lý do vi phạm thủ tục tố tụng như nêu trên thì sẽ làm cho việc giải quyết vụ án kéo dài không cần thiết.

Mặc dù vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm không để xảy ra các vi phạm tương tự trong các vụ việc sau nhằm bảo đảm việc giải quyết vụ án của Tòa án phải tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng.

[3.2]. Xét kháng nghị về nội dung:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/HĐBĐ-2011 ngày 14/3/2011

(được sửa đổi, bổ sung bởi Hợp đồng số 22A/HĐBĐ-2011 ngày 17/9/2011) và số 40/HĐBĐ-2011 ngày 04/5/2011 (được sửa đổi, bổ sung bởi Hợp đồng số 40A/HĐBĐ-2011 ngày 17/9/2011) có phạm vi bảo đảm các khoản nợ vay của Công ty T tại Ngân hàng S; tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất: (1). Quyền sử dụng đất có diện tích 11.884,2m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC595030 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00767) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 12/8/2010 mang tên bà N.L.T. (2). Quyền sử dụng đất có diện tích là 1.224m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03HTM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 164039 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00130) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 25/01/2010 mang tên ông H.N.T. (3). Quyền sử dụng đất có diện tích là 1.062m², tọa lạc tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03HTM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 164039 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00130) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 25/01/2010 mang tên ông H.N.T.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký theo quy định của pháp luật. Ông H.N.T và bà N.L.T chỉ thế chấp quyền sử dụng đất; Ngân hàng lựa chọn chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất, không nhận thế chấp tài sản gắn liền đất là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 716 Bộ luật Dân sự 2005. Khi thế chấp tài sản, ông H.N.T và bà N.L.T cũng không thông báo cho Ngân hàng biết về quyền lợi của người thứ ba đối với tài sản gắn liền đất (nếu có).

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông H.N.T và bà N.L.T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không tham gia bất kỳ phiên làm việc nào của Tòa án từ cấp sơ thẩm (bao gồm sơ thẩm lần đầu và sơ thẩm lần thứ hai) đến cấp phúc thẩm. Điều này cho thấy ông H.N.T và bà N.L.T đã không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tố tụng của mình, tự mình từ chối thực hiện quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, chứng minh trước Tòa án và đây cũng là một trong những nguyên nhân làm cho việc giải quyết vụ án bị kéo dài. Tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2017 do Tòa án nhân dân thành phố M tổ chức, ông H.N.T và bà N.L.T vắng mặt không có lý do, khóa cổng nhà nên Thẩm phán và những người tham gia phiên làm việc không thể vào bên trong khu đất để thẩm định mà chỉ có thể quan sát từ bên ngoài, ghi nhận bên trong các khu đất có một số công trình xây dựng và cây lâu năm. Việc Tòa án không xác định được tài sản gắn liền đất một cách chi tiết và chính xác là có lý do khách quan, do lỗi của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải thẩm định bổ sung hoặc hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, vì trường hợp ông H.N.T và bà N.L.T vẫn không hợp tác thì việc xem xét thẩm định tại chỗ cũng không thể tiến hành trên thực tế, làm kéo dài việc giải quyết vụ án không cần thiết.

Vì vậy, các tài sản gắn liền đất được xem là tài sản không có bảo đảm (bất kể tài sản nào), khi Tòa án quyết định cho xử lý quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền

đất cũng được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, nhưng giá trị tài sản gắn liền đất là tài sản không bảo đảm, được hoàn trả cho ông H.N.T và bà N.L.T theo quy định tại Điều 1.19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Bản án sơ thẩm tuyên cho nguyên đơn được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trong trường hợp Công ty T không thanh toán được khoản nợ vay là đúng, nhưng không đề cập gì đến tài sản gắn liền đất là không đúng và không giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, sai sót này có thể khắc phục được theo hướng sửa án sơ thẩm và tuyên bổ sung việc xử lý tài sản gắn liền đất. Trường hợp có phát sinh tranh chấp giữa ông H.N.T, bà N.L.T với bên thứ ba (nếu có) về tài sản gắn liền đất, thì các bên có thể yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết giá trị tài sản gắn liền đất khi tài sản đó được phát mãi cùng với quyền sử dụng đất.

[4]. Về quyền sử dụng đất đã thế chấp bị thu hồi thực hiện Dự án Trục thoát nước Suối Giữa, theo Công văn số 282/TTPTQĐ ngày 05/9/2018 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố M (kèm theo các tài liệu về thu hồi đất và bồi thường về đất và tài sản gắn liền đất) thì tổng số tiền mà ông H.N.T, bà N.L.T được nhận là 4.673.881.770 đồng, trong đó bồi thường về đất là 4.020.789.150 đồng, còn lại số tiền 653.092.620 đồng là tiền bồi thường về nhà, công trình phụ và cây lâu năm gắn liền đất. Ông H.N.T đã bàn giao mặt bằng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và không có khiếu nại, thắc mắc gì tại Trung tâm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tiền bồi thường về đất thuộc tài sản bảo đảm là đúng, nhưng đồng thời gộp chung với tiền bồi thường về tài sản gắn liền đất thành tổng số tiền 4.673.881.770 đồng là không chính xác, gây thiệt hại quyền lợi của bên thế chấp, vì tài sản gắn liền đất không phải là tài sản bảo đảm. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần xác định lại tiền bồi thường về đất là 4.020.789.150 đồng thuộc tài sản bảo đảm, còn tiền bồi thường về tài sản gắn liền đất là 653.092.620 đồng thuộc tài sản không bảo đảm. Nguyên đơn được quyền nhận khoản tiền được bồi thường cho các diện tích đất (đã thế chấp) bị thu hồi với số tiền là 4.020.789.150 đồng để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền bồi thường về đất không đủ thanh toán nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Khoản tiền bồi thường về tài sản gắn liền đất 653.092.620 đồng thuộc tài sản không bảo đảm. Ông H.N.T và bà Nguyễn Thị Lan Trang có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được nhận số tiền bồi thường về tài sản gắn liền đất theo thủ tục chung.

[5]. Về khoản nợ phải thanh toán và án phí sơ thẩm, Viện Kiểm sát không kháng nghị. Ông H.N.T và bà N.L.T tuy có nêu trong đơn kháng cáo là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng không có ý kiến phản bác khoản nợ mà Công ty T phải thanh toán. Hơn nữa, xét khoản nợ này là rõ ràng, đã được nguyên đơn trình bày cụ thể và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung này.

[6]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền nợ phải thanh toán cho nguyên đơn.

- Án phí phúc thẩm: Ông H.N.T, bà N.L.T không phải chịu án phí do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 296, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 ; Quy chế cho vay kèm theo Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ; được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 28/2002/QĐ-NHNN ngày 11/01/2002 và Quyết định 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005; Khoản 2 Điều 716 Bộ luật dân sự 2005; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 1.19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính Phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam; Nghị định số 34/2015/NĐ-CP ngày 31/3/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013.

- 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 ông H.N.T, bà N.L.T và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M về thủ tục tố tụng và đề nghị hủy án sơ thẩm.

2. Giữ nguyên quyết định của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M về khoản nợ như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty V (Công ty V) đối với bị đơn Công ty T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2.2. Buộc Công ty T thanh toán cho Công ty V số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 16/01/2019 là 11.008.973.808 đồng (trong đó số tiền nợ gốc là 6.000.000.000 đồng, số tiền nợ lãi là: 5.008.973.808 đồng) và tiếp tục trả lãi cho Công ty V trên số nợ gốc từ ngày 17/01/2019 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 44/2012/HĐTDTL-DN ngày 28/9/2012 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 44A/2012/HĐTDBS-DN ngày 28/8/2013.

3. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M ; chấp nhận một phần kháng cáo của ông H.N.T, bà N.L.T về việc xử lý tài sản thế chấp. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M về xử lý tài sản thế chấp như sau:

Trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Công ty V được quyền nhận khoản tiền được bồi thường cho các diện tích đất (đã thế chấp) bị thu hồi số tiền là 4.020.789.150 đồng hiện được Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố M lưu giữ tại tài khoản gửi kho bạc của Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền bồi thường về đất không đủ thanh toán nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất ở có diện tích 11.884,2m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 1322, tờ bản đồ số 11, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC595030 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00767) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 12/8/2010 mang tên bà N.L.T;

+ Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.224m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 018930 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H49494) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 31/3/2009 mang tên ông H.N.T; đã bị thu hồi diện tích là 352,8m² (trong đó: Đất trồng cây lâu năm là 240,8m²; 112m² đất hành lang bảo vệ suối), theo Quyết số 6127/QĐ-UBND ngày 30/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố M. Diện tích đất còn lại là: 871,2m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị và 721,2m² đất trồng cây lâu năm);

+ Quyền sử dụng đất ở có diện tích 1.062m² tại thành phố M, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa 07, tờ bản đồ số 03HTM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 164039 (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00130) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M cấp ngày 25/01/2010 mang tên ông H.N.T, đã bị thu hồi diện tích 207,9m² đất trồng cây lâu năm, theo Quyết định số 6126/QĐ-UBND ngày 30/12/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố M và thu hồi diện tích 33,6m² đất trồng cây lâu năm, theo Quyết định về việc thu hồi đất của ông H.N.T tại thành phố M, tỉnh Bình Dương số 4898/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố M. Diện tích đất còn lại là: 820,5m² (trong đó có 100m² đất ở đô thị và 720,5m² đất trồng cây lâu năm).

Đồng thời với việc phát mãi quyền sử dụng đất thì phải phát mãi toàn bộ tài sản gắn liền đất, nhưng trong đó giá trị quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán cho khoản nợ, còn giá trị tài sản gắn liền đất là tài sản không bảo đảm, được hoàn trả cho ông H.N.T và bà N.L.T.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Công ty V không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.285.411 đồng theo Biên lai thu tiền số 0013760 ngày 07/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

- Công ty T phải nộp án phí kinh doanh thương mại là 119.008.974 đồng.

4.2. Án phí phúc thẩm:

- Ông H.N.T không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033476 ngày 20/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

- Bà N.L.T không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033477 ngày 20/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND Tp. M;
- Chi cục THADS Tp. M;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, Tổ HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Công Lực