

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **23/2025/KDTM-PT**
Ngày: 21 tháng 01 năm 2025
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 HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Phạm Thị Mai

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh

Bà Trần Thị Thanh Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/12/2014 và ngày 21/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 129/2024/TLPT-KDTM ngày 09/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân quận B thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 440/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 17/7/2024 và Các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH I.

Địa chỉ: Số I, phường A, quận P, TP Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông C - Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông X; Ông H và bà T (có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Công ty Cổ phần HB.

Địa chỉ: Số C, phường K, quận B, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông V - Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền của Tổng giám đốc là bà A sinh năm 1975: Địa chỉ: Tổ A, quận H, Tp Hà Nội và ông H1

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH HB.

Địa chỉ: Số H phố Đ, phường Đ, quận B, TP Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đ giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H1 (theo văn bản ủy quyền số 34A-2023/UQ/HB ngày 19/7/2023) (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng TNHH I (Ngân hàng I) trình bày:

Ngày 09/10/2017, Ngân hàng TNHH I nhánh H2 và Công ty cổ phần HB đã ký Hợp đồng vay vốn số 18/2017/MTL/6318080; Loại tín dụng: Khoản vay trung hạn; Số tiền vay: 90.000.000.000 đồng ; Mục đích vay: Tài trợ một phần tiền để Công ty cổ phần HB đầu tư hoàn thiện hệ thống Nhà hàng bếp và hệ thống giặt là để phục vụ cho dự án M; Thời hạn vay: 06 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (Ngày giải ngân đầu tiên là ngày 10/10/2017, ngày đến hạn 11/10/2023). Khoản vay ban đầu có thời hạn 05 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (Ngày giải ngân đầu tiên là ngày 10/10/2017, ngày đến hạn 11/10/2022). Khoản vay này đã được gia hạn thêm 1 năm đến ngày 11/10/2023.

Lãi suất tiền vay: Lãi suất vay áp dụng trước ngày 10/10/2018: Lãi suất vay: 10,0%/ năm. Trong trường hợp chậm thanh toán nợ gốc và một phần nợ gốc, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay hiện hành sẽ được tính trên số dư gốc chậm thanh toán. Trong trường hợp chậm thanh toán lãi vay, Bên vay phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10,0%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng vay vốn, Công ty Cổ phần HB và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH HB đã thế chấp các tài sản, cụ thể như sau:

Tài sản thế chấp 1: Ngày 09/10/2017, Công ty cổ phần HB và Ngân hàng TNHH I – Chi nhánh H2 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 131/2017/HĐTC thế chấp tài sản là các máy móc, thiết bị phục vụ nhà hàng, bếp và hệ thống giặt là của Công ty Cổ phần HB (Thuộc Hợp đồng kinh tế số 2509/HĐKT/HB-CPHB/2017 ngày 25/09/2017; Phụ lục số 01; Phụ lục số 6.1; Phụ lục số 6.3; Phụ lục số 6.4; Phụ lục số 6.5; Phụ lục số 6.6; Phụ lục số 6.7; Phụ lục số 08; Phụ lục số 09) được công chứng số 6710 quyền số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 tại Phòng C3 số 1 thành phố Đ và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/10/2017, các phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan.

Các tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị phục vụ nhà hàng, bếp và hệ thống giặt là của đang nằm trong hệ thống khách sạn G1, tại địa chỉ: đường L, phường N, quận S, thành phố Đ.

Tài sản thế chấp 2: ngày 17/4/2019, Công ty TNHH HB và Ngân hàng TNHH I - Chi nhánh H2 đã ký Hợp đồng thế chấp song phương số 51/2019/HĐTC/SP (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/4/2019 và Thư cam kết số 092017/TCK/HB-IVB ngày 09/10/2017, các phụ lục, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo) thế chấp các tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Công ty TNHH HB, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7 (trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-3), khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, thành phố Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601577 do UBND thành phố Đ ngày 21/6/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/6/2016.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-2), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601576, số vào sổ cấp GCN: CT06799 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/06/2016.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-1), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601575, số vào sổ cấp GCN: CT06798 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/06/2016.

- Một phần các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà Công ty TNHH HB sở hữu được xây dựng trên các thửa đất nêu trên (Theo Giấy phép xây dựng số 2094/GPXD do Sở Xây Dựng thành phố Đ cấp ngày 24/10/2016), cụ thể:

- * Các căn hộ thuộc hai tòa HB G1 và C1 (tháp A, tháp B+C) với tổng diện tích thông thủy tối thiểu 17.081,8m²; Cụ thể gồm có: 40 căn hộ tầng 28 (Tòa hotel); 290 căn hộ Tòa C1 từ tầng 4 đến tầng 28; 11.217 m² diện tích tầng hầm; 12.840 m² diện

tích trung tâm thương mại và dịch vụ (Tại tầng 1-2-3) thuộc 2 tòa nhà HB G1 và tòa nhà C1

Các tài sản thế chấp nêu trên tại: khách sạn G1 chỉ: đường L, phường N, quận S, thành phố Đ

Tài sản thế chấp 3: Ngày 14/10/2022, Công ty TNHH HB và Ngân hàng TNHH I – Chi nhánh H2 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 49/2022/HĐTC (Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/10/2022 và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan) thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Công ty TNHH HB: Quyền tài sản và lợi ích liên quan đến: 07 Căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 2116A, 2317A, 2406A, 2409A, 2414A, 2418A, 2721A thuộc dự án M, đường L, phường N, quận S, thành phố Đ.

Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng vay vốn số: 18/2017/MTL/6318080, ngày 09/10/2017, Ngân hàng khẳng định tài sản thế chấp nói trên chưa ký đảm bảo cho bất cứ một khoản vay nào khác.

Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ cho Công ty Cổ phần HB 90.000.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần HB đã trả được: số tiền nợ gốc 38.070.763.000 đồng; Nợ lãi: 18.808.930.671 đồng; Tổng số tiền đã trả: 56.879.693.601 đồng

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty Cổ phần HB phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TNHH I toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi liên quan đến hợp đồng vay vốn tạm tính đến hết ngày 10/01/2024, tổng số là 74.147.970.297 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 51.929.237.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 18.767.059.322 đồng; Lãi quá hạn: 2.304.807.754 đồng; Lãi trên nợ lãi chậm trả: 1.146.866.221 đồng.

2. Trong thời gian chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng THNN I kể từ ngày 11/01/2024, Công ty Cổ phần HB còn phải tiếp tục thanh toán khoản các khoản tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần HB không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TNHH I được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, phát mãi các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

4. Nếu sau khi xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ, Công ty Cổ phần HB tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ nghĩa vụ nợ với Ngân hàng TNHH I

Bị đơn Công ty Cổ phần HB trình bày:

Xác nhận có ký Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng thế chấp đúng như nguyên đơn trình bày.

Công ty Cổ phần HB nhận còn nợ Ngân hàng TNHH I đến ngày 10/01/2024 số tiền nợ gốc: 51.929.237.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn. Công ty Cổ phần HB nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty thêm thời gian thu xếp để có phương án trả nợ cho Ngân hàng vì hiện nay Công ty đang thực sự gặp khó khăn sau đại dịch covid.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Công ty TNHH HB trình bày: Công ty HB xác nhận có ký các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đúng như Ngân hàng trình bày. Tài sản thế chấp cho Ngân hàng là tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH HB. Công ty HB đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần HB thêm thời gian thu xếp để có phương án trả nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp Công ty Cổ phần HB không thể trả nợ được thì Công ty TNHH HB đồng ý để Ngân hàng TNHH I được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý, phát mại các tài sản đảm bảo để Ngân hàng thu hồi nợ.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân quận B xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH I với Công ty Cổ phần HB về việc "Tranh chấp hợp vay vốn".

2. Buộc Công ty Cổ phần HB phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH I theo Hợp đồng vay vốn số 18/2017/MTL/6318080 ngày 09/10/2017 số tiền nợ tính đến ngày 10/01/2024 là: 73.001.104.076 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 51.929.237.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 18.767.059.322 đồng; Lãi quá hạn: 2.308.807.754 đồng

Kể từ ngày 11/01/2024, Công ty Cổ phần HB còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH I đối với Công ty Cổ phần HB về việc buộc Công ty Cổ phần HB8 trả tiền lãi trên nợ lãi chậm trả với số tiền 1.146.866.221 đồng.

4. Trong trường hợp Công ty Cổ phần HB không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TNHH I có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số:131/2017/HĐTC ngày 09/10/2017; Tài sản là các máy móc, thiết bị phục vụ nhà hàng, bếp và hệ thống giặt là của Công ty Cổ phần HB. Hợp đồng được công chứng số 6710 quyền số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 tại Phòng C3 số 1 thành phố

Đ và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/10/2017, các phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan. Hiện tại các tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị phục vụ nhà hàng, bếp và hệ thống giặt là của Công ty Cổ phần HB đang nằm trong hệ thống khách sạn G1 tại địa chỉ: đường L, phường N, quận S, thành phố Đ.

Hợp đồng thế chấp (Song phương) số:51/2019/HĐTC/SP ngày 17/04/2019. Tài sản đảm bảo gồm:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-3), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, thành phố Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601577, số vào sổ cấp GCN: CT06800 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đ1 Đ cấp ngày 30/06/2016;

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-2), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601576, số vào sổ cấp GCN: CT06799 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011) chuyển nhượng cho Công ty TNHH X5 hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đăng ký đất đai Đ cấp ngày 30/06/2016;

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-1), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE601757, số vào sổ cấp GCN: CT06789 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/6/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/6/2016; và một phần các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà Công ty TNHH HB sở hữu được xây dựng trên các thửa đất nêu trên (Theo Giấy phép xây dựng số 2094/GPXD do Sở xây dựng thành phố Đ cấp ngày 24/10/2016), cụ thể: Các căn hộ thuộc hai tòa HB G1 và C1(tháp A, tháp B+C) với tổng diện tích thông thủy tối thiểu 17.081,8m²; Cụ thể gồm có: 40 căn hộ tầng 28 (Tòa hotel); 290 căn hộ Tòa C1 từ tầng 4 đến tầng 28; 11.217 m² diện tích tầng hầm; 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (Tại tầng 1-2-3) thuộc 2 tòa nhà HB G1 và tòa nhà C1 (Có danh sách kèm theo)

Hợp đồng thế chấp số:49/2022/HĐTC/SP ngày 14/10/2022 là: 07 Căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 2116A, 2317A, 2406A, 2409A, 2414A, 2418A, 2721A thuộc dự án M, đường L, phường N, quận S, thành phố Đ thu hồi nợ.

5. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân có hộ khẩu hoặc không có hộ khẩu nhưng thường xuyên sinh sống tại diện tích nhà đất thế chấp phải chuyển đi nơi khác để thi hành án.

6. Khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên, nếu thiếu thì Công ty Cổ phần HB tiếp tục phải trả cho Ngân hàng TNHH I số tiền còn nợ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án Công ty Cổ phần HB có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị được trả gốc trước, trả lãi sau và xin được miễn giảm phần lãi trên nợ gốc chậm trả do yếu tố khách quan Công ty bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid 19.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đối với Hợp đồng thế chấp số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019.

“Tài sản đảm bảo là:

- Toàn bộ các lợi tức, quyền được nhận số tiền bảo hiểm từ tài sản gắn liền với đất (Tài sản hình thành trong tương lai)

- Các lợi ích khác thu được từ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Tài sản hình thành trong tương lai)

- Toàn bộ lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Tài sản hình thành trong tương lai)

- Toàn bộ các khoản phải thu, các khoản phí mà bên A hoặc bên C thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án xây dựng công trình”

Hợp đồng trên không phải là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý các tài sản đảm bảo trong đó có:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7 (trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-3), khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, thành phố Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601577 do UBND thành phố Đ ngày 21/6/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/6/2016.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-2), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601576, số vào sổ cấp GCN: CT06799 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/06/2016.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-1), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601575, số vào sổ cấp GCN: CT06798 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/06/2016.

Nguyên đơn rút yêu cầu phát mại quyền sử dụng đất, chỉ đề nghị xử lý phát mại tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại 03 thửa đất nêu trên.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại.

* Bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp song phương số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019 vô hiệu do chưa thực hiện thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định; đồng thời có vướng mắc trong việc xử lý tài sản bảo đảm do có sai phạm trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên. Đối với việc Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm do bản án tuyên phát mại tài sản bảo đảm bao gồm cả quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án:* tại cấp phúc thẩm, quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của TAND thành phố Hà Nội đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật, việc giao thông báo thụ lý vụ án cho đương sự, cho VKS đảm bảo đúng quy định tại Điều 285 BLTTDS, việc ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ vụ án cho VKS đảm bảo quy định tại điều 286, 292 BLTTDS.

- *Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:*

Từ khi Tòa án thụ lý vụ việc để xét xử phúc thẩm đến thời điểm báo cáo đề xuất, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS và các văn bản quy phạm pháp luật về quyền, nghĩa vụ của đương sự, người tham gia tố tụng khác.

Đơn kháng cáo của bị đơn gửi ngày 22/01/2024 là trong hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp, bị đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó xác định kháng cáo hợp lệ (điều 272,273 BLTTDS).

Nội dung: Nhận thấy ở cấp sơ thẩm:

- + Tuyên phát mại tài sản đảm bảo là QSDĐ là không phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp số 51/2019.

- + Chưa thu thập đầy đủ tài liệu để xác định giá trị pháp lý về QSDĐ tại 3 thửa đất số 7, 10, 11 tại phường N công ty TNHH HB để xác định tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

- + Chưa xác định rõ người có quyền lợi nghĩa vụ của vụ án (người mua các căn hộ của dự án).

- + Chưa làm rõ phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp (một tài sản đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ).

- + Một số tài liệu do ngân hàng và bị đơn cung cấp chưa được công chứng, chứng thực theo quy định.

Hợp đồng thế chấp số 49/2022/HĐTC/SP

Tương tự như hợp đồng 51, tại hợp đồng 49/2022 quy định tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản và lợi ích của bên A liên quan đến tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai) gồm 07 căn hộ chung cư (có danh sách) thuộc dự án phức hợp M. Hợp đồng nêu cụ thể đặc điểm của từng căn. Hợp đồng 49/2022 cũng được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đ.

Xét thấy hợp đồng 49 do đại diện theo pháp luật của các bên ký kết, không bị ép buộc, lừa dối, được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch. Tuy nhiên cũng như với hợp đồng 51, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ các nội dung liên quan đến pháp lý của GCN QSDĐ, Chưa xác định rõ người có quyền lợi nghĩa vụ của vụ án (người mua các căn hộ – nếu có)

Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 308, 310 BLTTDS 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử:

- Hủy toàn bộ Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân quận B. Giao hồ sơ cho TAND quận B giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của Công ty HB làm và nộp trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận về hình thức.

- Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận B xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền.

Về nội dung:

[1]. Xét Hợp đồng vay vốn số 18/2017/MTL/6318080 ngày 09/10/2017 (gọi tắt Hợp đồng số 18) được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực thi hành với các bên.

Theo Hợp đồng số 18, Ngân hàng I cấp cho Công ty Cổ phần HB (gọi tắt Công ty HB) một khoản vay trung hạn với số tiền 90 tỷ đồng. Lãi suất vay 10%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức Lãi suất huy động tiền gửi cá nhân VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của I tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3%/năm (nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu cùng kỳ hạn của I tại thời điểm đó). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay hiện hành. Lãi chậm trả 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng I giải ngân cho Công ty HB với tổng số tiền giải ngân 90 tỷ đồng theo 05 giấy cam kết trả nợ gồm Giấy cam kết trả nợ số 01 ngày 10/10/2017; Giấy cam kết trả nợ số 02 ngày 10/10/2017; Giấy cam kết trả nợ số 03 ngày 25/10/2017; Giấy cam kết trả nợ số 04 ngày 15/11/2017; Giấy cam kết trả nợ số 05 ngày 15/11/2017.

Ngày 10/10/2018, Ngân hàng I và Công ty HB ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01A.18/2017/MTL/6318080 sửa đổi lãi suất vay. Trước ngày 10/10/2018 lãi suất vay 10%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức bằng Lãi suất huy động tiền gửi cá nhân VNĐ kỳ hạn 12 tháng của I tại thời điểm thay đổi lãi suất + biên độ 3%/năm. Từ ngày 10/10/2018, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức bằng Lãi suất huy động tiền gửi cá nhân VNĐ kỳ hạn 06 tháng của I tại thời điểm thay đổi lãi suất + biên độ 4%/năm

Ngày 19/3/2020, Ngân hàng I và Công ty HB ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01.18/2017/MTL/6318080 sửa đổi lãi suất vay trong khoảng thời gian từ ngày 16/3/2020 đến 31/12/2020 hoặc liên kế sau 03 tháng kể từ ngày Thủ tướng Chính phủ

công bố hết dịch Covid 19 tùy điều kiện nào đến trước. Mức lãi suất được tính là 100% lãi suất cho vay tối thiểu của khách hàng Doanh nghiệp theo quy định của I tại từng thời điểm. Lãi suất trong thời gian cơ cấu nợ sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần.

Ngày 03/7/2020, Ngân hàng I và Công ty HB ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02.18/2017/MTL/6318080 sửa đổi thời gian trả nợ gốc và lãi sau khi cơ cấu nợ.

Ngày 21/9/2020, Ngân hàng I và Công ty HB ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03.18/2017/MTL/6318080 sửa đổi thời hạn vay và phương thức trả nợ gốc, lãi trước, trong và sau khi cơ cấu nợ; sửa đổi tài sản bảo đảm.

Ngày 01/7/2022, Ngân hàng I và Công ty HB ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 07A.18/2017/MTL/6318080 sửa đổi lãi suất vay áp dụng trước ngày 10/10/2018 là 10%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần căn cứ Lãi suất huy động tiền gửi cá nhân VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của I tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3%/năm (nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu cùng kỳ hạn của I tại thời điểm đó). Từ ngày 10/10/2018 đến 02/11/2020 Lãi suất cho vay được tính theo công thức bằng lãi suất huy động tiền gửi VNĐ cá nhân 6 tháng trả lãi cuối kỳ của I tại thời điểm điều chỉnh lãi suất + biên độ 4%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Từ 02/11/2020 đến 30/6/2022 lãi suất được áp dụng theo công thức bằng Lãi suất cơ sở + Biên độ 3,15%/năm và điều chỉnh 01 tháng/lần. Từ ngày 01/7/2022 lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất cho vay tối thiểu theo cơ chế lãi suất cơ sở áp dụng cho khoản vay trung dài hạn của khách hàng doanh nghiệp VNĐ, kỳ hạn từ 4 đến 5 năm, kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần.

Ngày 11/10/2022, Ngân hàng I và Công ty HB ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 08A.18/2017/MTL/6318080 sửa đổi lãi suất vay. Trước ngày 10/10/2018 lãi suất vay 10%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức bằng Lãi suất huy động tiền gửi cá nhân VNĐ kỳ hạn 12 tháng của I tại thời điểm thay đổi lãi suất + biên độ 3%/năm. Từ ngày 10/10/2018 đến trước ngày 02/11/2020, lãi suất vay được tính theo công thức bằng Lãi suất huy động tiền gửi cá nhân VNĐ kỳ hạn 6 tháng của I tại thời điểm thay đổi lãi suất + biên độ 4%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Từ ngày 02/11/2020 đến ngày 30/6/2022, lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,15%/năm và được điều chỉnh 01 tháng/lần. Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 10/10/2022 lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất cho vay tối thiểu theo cơ chế lãi suất cơ sở áp dụng cho khoản vay trung dài hạn của khách hàng doanh nghiệp VNĐ, kỳ hạn từ 4 đến 5 năm, kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần. Từ ngày 11/10/2022 lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất cho vay tối thiểu theo cơ chế lãi suất cơ sở áp dụng cho khoản vay trung dài hạn của khách hàng doanh nghiệp VNĐ, kỳ hạn từ trên 5 năm, kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần.

Đối chiếu bảng tổng hợp toàn bộ khoản vay, các bảng kê chi tiết lãi vay đến hạn được cơ cấu nợ (bút lục 518-523) thì tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm 10/01/2024, Công ty HB còn nợ gốc 51.929.237.000 đồng; nợ lãi trong hạn 18.767.059.322 đồng; nợ lãi quá hạn 2.304.807.754 đồng. Ngân hàng đã thực hiện việc điều chỉnh mức lãi suất trong hạn, lãi quá hạn phù hợp với các hợp đồng sửa đổi, bổ sung đã ký với Công ty HB. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng I về nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ.

Từ khi xét xử sơ thẩm bị đơn Công ty Cổ phần HB đã tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.700.000.000 đồng, số tiền này được đối trừ vào khoản nợ gốc vậy số tiền nợ gốc đến nay còn là 49.229.237.000 đồng. Hội đồng xét xử đối trừ số tiền mà bị đơn đã trả nên sửa phần nợ gốc tại bản án sơ thẩm.

Về tiền lãi chậm trả: Trong Hợp đồng số 18 có thỏa thuận về Lãi chậm trả 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Hợp đồng số 18 được ký ngày 09/10/2017. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐQTP của Hội đồng Thẩm phán TANDTC thì việc thỏa thuận tiền lãi chậm trả giữa Ngân hàng I và Công ty HB là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng I về tiền lãi chậm trả là không đúng. Tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng I có kháng cáo nên HĐXX cấp phúc thẩm xác định Ngân hàng I chấp thuận đối với bản án sơ thẩm về tiền lãi chậm trả nên không xem xét, giải quyết.

[2]. Về tài sản bảo đảm: Bảo đảm cho khoản vay của Công ty HB tại ngân hàng I theo Hợp đồng số 18 và các giấy cam kết trả nợ gồm:

- Các máy móc, thiết bị phục vụ nhà hàng, bếp và hệ thống giặt là (thuộc Hợp đồng kinh tế số 2509/HĐKT/HB-CPHB/2017 ngày 25/09/2017; Phụ lục số 01; Phụ lục số 6.1; Phụ lục số 6.3; Phụ lục số 6.4; Phụ lục số 6.5; Phụ lục số 6.6; Phụ lục số 6.7; Phụ lục số 08; Phụ lục số 09) của Công ty Cổ phần HB đang nằm trong hệ thống khách sạn G1 tại địa chỉ: đường L, phường N, quận S, thành phố Đ Hợp đồng thế chấp tài sản số 131/2017/HĐTC ngày 09/10/2017, công chứng số 6710 quyền số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/10/2017 tại Phòng C3 số 1 thành phố Đ giữa Công ty cổ phần HB và Ngân hàng I – chi nhánh H2. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/10/2017 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7 (trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-3), khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, thành phố Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601577 do UBND thành phố Đ ngày 21/6/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số

20266.000426.CN.CVP do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/6/2016.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-2), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601576, số vào sổ cấp GCN: CT06799 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/06/2016.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 11 (Trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-1), Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, Đ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601575, số vào sổ cấp GCN: CT06798 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngày 21/06/2011); chuyển nhượng cho Công ty TNHH HB theo hồ sơ số 20266.000426.CN.CVP do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp ngày 30/06/2016.

+ Một phần các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà Công ty TNHH HB sở hữu được xây dựng trên các thửa đất nêu trên (Theo Giấy phép xây dựng số 2094/GPXD do Sở xây dựng thành phố Đ cấp ngày 24/10/2016), cụ thể: Các căn hộ thuộc hai tòa HB G1 và C1 (tháp A, tháp B+C) với tổng diện tích thông thủy tối thiểu 17.081,8m²; Cụ thể gồm có: 40 căn hộ tầng 28 (Tòa hotel); 290 căn hộ Tòa Citadines từ tầng 4 đến tầng 28; 11.217 m² diện tích tầng hầm; 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ (Tại tầng 1-2-3) thuộc 2 tòa nhà HB G1 và tòa nhà C1

Các tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp song phương số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019 giữa Công ty TNHH HB và ngân hàng I – chi nhánh H2. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/4/2019 và Thư cam kết số 092017/TCK/HB-IVB ngày 09/10/2017

- Quyền tài sản và lợi ích liên quan đến: 07 Căn hộ chung cư hình thành trong tương lai số 2116A, 2317A, 2406A, 2409A, 2414A, 2418A, 2721A thuộc dự án M, đường L, phường N, quận S, thành phố Đ Hợp đồng thế chấp tài sản số 49/2022/HĐTC ngày 14/10/2022 giữa Công ty TNHH HB và ngân hàng I - chi nhánh H2. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/10/2022.

Xét thấy: Tại phiên tòa Ngân hàng TNHH I (I) khẳng định theo Hợp đồng thế chấp song phương số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019 giữa Công ty TNHH HB và Ngân hàng I – Chi nhánh H2 là hợp đồng thế chấp tài sản trên đất được hình thành trong tương lai không phải là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cụ thể: “Tài sản

đảm bảo là: Toàn bộ các lợi tức, quyền được nhận số tiền bảo hiểm từ tài sản gắn liền với đất (Tài sản hình thành trong tương lai)

Các lợi ích khác thu được từ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Tài sản hình thành trong tương lai)

Toàn bộ lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Tài sản hình thành trong tương lai)

Toàn bộ các khoản phải thu, các khoản phí mà bên A hoặc bên C thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án xây dựng công trình”

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp cả quyền sử dụng đất, tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B thể hiện trong trường hợp bị đơn không trả được khoản nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp song phương số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019 giữa Công ty TNHH HB và Ngân hàng I – chi nhánh H2. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực, như vậy thủ tục công chứng, chứng thực đối với hợp đồng thế chấp tài sản theo hợp đồng số 51 là thủ tục bắt buộc, tuy nhiên các bên không thực hiện thủ tục công chứng chứng thực theo quy định. Việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Hợp đồng thế chấp thể hiện thế chấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn khẳng định chỉ thế chấp một phần tài sản trên đất hình thành trong tương lai chứ không phải thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại 03 thửa đất. Hơn nữa tài sản thế chấp chưa được chia tách nghĩa vụ bảo đảm cho từng hợp đồng tín dụng. Bản thân Công ty TNHH HB cũng đã sử dụng tài sản hình thành trong tương lai thế chấp bảo đảm cho khoản vay riêng tại Ngân hàng chi nhánh H3

Tại phiên tòa các bên đương sự khai đối với tài sản hình thành trong tương lai hiện nay do ai đang thuê hay quản lý do vậy cần bổ sung người tham gia tố tụng để đưa vào tham ra tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

[3]. Xét yêu cầu của Ngân hàng I rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 07, số 10; số 11 tờ bản đồ số 78 đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ, phường N, quận S, TP Đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc rút yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4]. Xét yêu cầu kháng của Công ty HB đối với toàn bộ bản án sơ thẩm: Đề nghị được trả gốc trước, trả lãi sau và xin được miễn giảm phần lãi trên nợ gốc chậm trả do yếu tố khách quan Công ty bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid 19.

Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là nguyên vọng chính đáng các bên có quyền thỏa thuận sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật hoặc khi thi hành bản án. Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo bổ sung của Công ty Cổ phần HB đề nghị Hội đồng xét xử Hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Hợp đồng thế chấp song phương số 51/2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019 bị vô hiệu.

Xét các hợp đồng thế chấp

+ Hợp đồng thế chấp số 131/2017/HĐTC ngày 9/10/2017 về thế chấp các máy móc thiết bị phục vụ nhà hàng, bếp, và hệ thống giặt là của công ty HB. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 3/8/2023 xác định danh mục tài sản thế chấp hiện đang lắp đặt tại khu vực nhà hàng, bếp, khu giặt là của khách sạn G1. Tại các biên bản hòa giải và công khai chứng cứ, đại diện theo ủy quyền của ngân hàng xác nhận: hàng năm đều kiểm đếm, đánh giá tình trạng tài sản thế chấp, lập biên bản.

Tại phiên tòa ngày 25/12/2024, các bên đều không có ý kiến về hợp đồng thế chấp 131/2017. Do đó, có căn cứ xác định trong trường hợp công ty HB không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ gốc và lãi cho ngân hàng, ngân hàng có quyền yêu cầu CQ THA có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp.

+ Hợp đồng thế chấp số 51/2019:

Tại điều 1 của hợp đồng 51//2019/HĐTC/SP ngày 17/4/2019 quy định: “Bên A đồng ý thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai) của mình cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản đảm bảo như được mô tả tại điều 2 dưới đây để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên C đối với bên B như được nêu tại khoản 2 điều này”

Tại điều 2 quy định:

“Tài sản đảm bảo là:

- Toàn bộ lợi tức, quyền được nhận số tiền bảo hiểm từ tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai)

- Các lợi ích khác thu được từ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai)

- Toàn bộ lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai)

- Toàn bộ các khoản phải thu, các khoản phí mà bên A và/hoặc bên C thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh phát triển dự án xây dựng công trình.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai) được nêu trong Tài sản đảm bảo nêu trên thuộc sở hữu của Bên A, cụ thể:

- Thửa đất số 7 (trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-3) có địa chỉ tại Khu P, phường N, quận S, Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601577, số vào sổ cấp GCN CT06800 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/6/2011.

- Thửa đất số 10 (trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-3) có địa chỉ tại Khu P, phường N, quận S, Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601576, số vào sổ cấp GCN CT06799 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/6/2011.

- Thửa đất số 11 (trước đây là thửa đất số 1), tờ bản đồ số 78 (trước đây là tờ bản đồ số A1-3) có địa chỉ tại Khu P, phường N, quận S, Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 601575, số vào sổ cấp GCN CT06798 do UBND thành phố Đ cấp ngày 21/6/2011.

Tài sản gắn liền với đất (Tài sản hình thành trong tương lai): các tài sản gắn liền với các thửa đất 7, 10, 11 sẽ hình thành và được bên A sở hữu trong tương lai. Tại thời điểm ký hợp đồng, theo giấy phép xây dựng số 2094/24.10.2016; tài sản gắn liền với đất được mô tả như sau:

Các căn hộ thuộc 02 tòa nhà HB G1 và tòa C1 (tháp A, tháp B+C) có tổng diện tích thông thủy là 17.081,8 m². 11,217 m² diện tích tầng hầm; 12.840 m² diện tích trung tâm thương mại và dịch vụ thuộc 02 tòa nhà HB G1 và tòa C1 (tháp A, tháp B+C)”

Như vậy, tại điều 2 của hợp đồng đã xác định tài sản thế chấp chỉ là lợi tức, lợi ích thu được từ tài sản gắn liền với đất (hình thành trong tương lai), mà không phải là quyền sử dụng đất. Tại đơn đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm giao dịch tài sản đảm bảo tại Đ xác nhận nội dung trên.

Tại đơn khởi kiện của ngân hàng tại phần nêu tài sản 2 nêu: đề nghị được quyền phát mãi “quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, số Asố 11...”

Như vậy theo đơn khởi kiện, ngân hàng đã xem quyền sử dụng đất tại 3 thửa đất 7, 10, 11 là tài sản đảm bảo cho khoản vay và như vậy yêu cầu này không phù hợp với điều 2 của hợp đồng thế chấp 51/2019.

Tại phiên tòa ngày 25/12/2024, đại diện của nguyên đơn xác nhận tài sản thế chấp theo hợp đồng 51/2019 chỉ là các khoản lợi ích thu được từ tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai) và rút một phần yêu cầu khởi kiện (không yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất tại 3 thửa đất số 7, 10 và 11 nói trên).

Theo quy định tại Điều 9 Nghị định 163/2006/NĐ-CP việc công chứng hợp đồng thế chấp sẽ do các bên thỏa thuận và chỉ phải công chứng trong trường hợp pháp luật yêu cầu. Luật Nhà ở 2014, Luật đất đai 2014 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP

không có quy định về việc thế chấp nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai bắt buộc phải thực hiện thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại điều 10 của hợp đồng thế chấp quy định: “hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và chấm dứt hiệu lực cho đến khi được thay thế hợp pháp bằng một hợp đồng thế chấp tài sản khác (khi tài sản bảo đảm đã hình thành)” và “trong trường hợp Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khẳng định hợp đồng này vô hiệu về hình thức và yêu cầu các bên thực hiện đúng quy định về hình thức, bên A và bên C đồng ý không hủy ngang cho bên B được toàn quyền thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm khắc phục tình trạng vô hiệu về hình thức của hợp đồng”.

Xem xét hợp đồng 51/2019 cho thấy: các thửa đất 7, 10, 11 nói trên đồng thời là tài sản đảm bảo cho khoản vay của bên thế chấp (Công ty TNHH HB hợp đồng thế chấp 214/2018, và hợp đồng 214/2018 đang được xem xét trong vụ án I khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng I chi nhánh H3 và công ty TNHH HB (Tòa án Hà Nội thụ lý xét xử phúc thẩm); tuy nhiên cấp sơ thẩm không yêu cầu phân định rõ phạm vi giới hạn đảm bảo cho từng nghĩa vụ.

Quy định tại Điều 148 Luật Nhà ở 2014 thì điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau: Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo tài liệu do bị đơn cung cấp bổ sung thể hiện: tại thời điểm thế chấp thì công ty TNHH HB có Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và có Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án: Chưa có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt. Tại phiên tòa, các tài liệu do nguyên đơn, bị đơn cung cấp đều là bản phô tô và không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, không thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 95 BLTTDS 2015.

Theo tài liệu do bị đơn cung cấp (báo cáo 395/25.3.2019 của Sở tài nguyên TP Đ) thể hiện dự án “M” có thời gian hoạt động của dự án thời hạn sử dụng đất là không phù hợp, do đó phải gia hạn sử dụng đất và chủ đầu tư phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh. Tuy nhiên đến thời điểm báo cáo (2019) công ty TNHH HB chưa thực hiện yêu cầu này của UBND thành phố Đ. Và đến thời điểm xét xử sơ thẩm, cũng không có tài liệu nào xác định công ty TNHH HB chưa thực hiện hay chưa, do đó không có căn cứ xác định công ty TNHH HB đã có GCN QSDĐ hợp pháp đối với các thửa đất trên (không có trong hồ sơ) cũng như tính hợp pháp của các căn hộ của dự án.

Tại trình bày của cả nguyên đơn và bị đơn đều thể hiện: các căn hộ của dự án hiện đã được chuyển nhượng trên thị trường. Tuy nhiên tại biên bản thẩm định ngày

3/8/2023 không thể hiện căn hộ nào đã chuyển nhượng cho người mua, phạm vi quyền của người đã mua căn hộ trong diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng, phần diện tích tầng hầm, các khu vực giao thông chung, cũng như chưa làm rõ nhân thân và việc đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nhận thấy ở cấp sơ thẩm:

- + Tuyên phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất là không phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp số 51/2019.

- + Chưa thu thập đầy đủ tài liệu để xác định giá trị pháp lý về quyền sử dụng đất tại 3 thửa đất số 7, 10, 11 tại phường N công ty TNHH HB để xác định tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

- + Chưa xác định rõ người có quyền lợi nghĩa vụ của vụ án (người mua các căn hộ của dự án).

- + Chưa làm rõ phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp (một tài sản đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ).

- + Một số tài liệu do ngân hàng và bị đơn cung cấp chưa được công chứng, chứng thực theo quy định.

Hợp đồng thế chấp số 49/2022/HĐTC/SP: Tương tự như hợp đồng 51, tại hợp đồng 49/2022 quy định tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản và lợi ích của bên A liên quan đến tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai) gồm 07 căn hộ chung cư (có danh sách) thuộc dự án phức hợp M. Hợp đồng nêu cụ thể đặc điểm của từng căn. Hợp đồng 49/2022 cũng được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đ.

Xét thấy hợp đồng 49 do đại diện theo pháp luật của các bên ký kết, không bị ép buộc, lừa dối, được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch. Tuy nhiên cũng như với hợp đồng 51, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ các nội dung liên quan đến pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chưa xác định rõ người có quyền lợi nghĩa vụ của vụ án (người mua các căn hộ – nếu có)

- + Hợp đồng thế chấp số 131/2017/HĐTC ngày 9/10/2017 về thế chấp các máy móc thiết bị phục vụ nhà hàng, bếp, và hệ thống giặt là của công ty HB. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 3/8/2023 xác định danh mục tài sản thế chấp hiện đang lắp đặt tại khu vực nhà hàng, bếp, khu giặt là của khách sạn G1. Tại các biên bản hòa giải và công khai chứng cứ, đại diện theo ủy quyền của ngân hàng xác nhận: hàng năm đều kiểm đếm, đánh giá tình trạng tài sản thế chấp, lập biên bản.

Tại phiên tòa ngày 25/12/2024, các bên đều không có ý kiến về hợp đồng thế chấp 131/2017. Do đó, có căn cứ xác định trong trường hợp công ty TB không thanh

toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ gốc và lãi cho ngân hàng, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp này.

Quy định tại Điều 148 Luật Nhà ở 2014 thì điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau: Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo tài liệu do bị đơn cung cấp bổ sung thể hiện: tại thời điểm thế chấp thì công ty TNHH HB đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và có Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án: Chưa có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt. Tại phiên tòa, các tài liệu do nguyên đơn, bị đơn cung cấp đều là bản phô tô và không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, không thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 95 BLTTDS 2015.

Theo tài liệu do bị đơn cung cấp (báo cáo 395/25.3.2019 của Sở tài nguyên TP Đ) thể hiện dự án M có thời gian hoạt động của dự án thời hạn sử dụng đất là không phù hợp, do đó phải gia hạn sử dụng đất và chủ đầu tư phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh. Tuy nhiên đến thời điểm báo cáo (2019) công ty TNHH HB chưa thực hiện yêu cầu này của UBND thành phố Đ. Và đến thời điểm xét xử sơ thẩm, cũng không có tài liệu nào xác định công ty TNHH HB đã thực hiện hay chưa, do đó không có căn cứ xác định công ty TNHH HB đã có GCN QSDĐ hợp pháp đối với các thửa đất trên (không có trong hồ sơ) cũng như tính hợp pháp của các căn hộ của dự án.

Tại trình bày của cả nguyên đơn và bị đơn đều thể hiện: các căn hộ của dự án hiện đã được chuyển nhượng trên thị trường. Tuy nhiên tại biên bản thẩm định ngày 3/8/2023 không thể hiện căn hộ nào đã chuyển nhượng cho người mua, phạm vi quyền của người đã mua căn hộ trong diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng, phần diện tích tầng hầm, các khu vực giao thông chung, cũng như chưa làm rõ nhân thân và việc đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nhận thấy ở cấp sơ thẩm đã Tuyên phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất là không phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp số 51/2019.

+ Cần thu thập đầy đủ tài liệu để xác định giá trị pháp lý về quyền sử dụng đất tại 3 thửa đất số 7, 10, 11 tại phường N công ty TNHH HB để xác định tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

+ Thu thập bổ sung người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (người mua các căn hộ của dự án).

+ Yêu cầu Ngân hàng xác định rõ phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp và tỷ lệ phần trăm bảo đảm cho khoản vay để đảm bảo bản án được thi hành.

+ Tài liệu do ngân hàng và bị đơn cung cấp chưa được công chứng, chứng thực theo quy định.

+ Yêu cầu UBND thành phố Đ quan điểm về thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất lâu dài sang loại đất gì.

Hợp đồng thế chấp số 49/2022/HĐTC/SP

Tương tự như hợp đồng 51, tại hợp đồng 49/2022 quy định tài sản đảm bảo là toàn bộ các quyền tài sản và lợi ích của bên A liên quan đến tài sản gắn liền với đất (tài sản hình thành trong tương lai) gồm 07 căn hộ chung cư (có danh sách) thuộc dự án phức hợp M. Hợp đồng nêu cụ thể đặc điểm của từng căn. Hợp đồng 49/2022 cũng được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản

Xét thấy hợp đồng số 49 do đại diện theo pháp luật của các bên ký kết, không bị ép buộc, lừa dối, được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch. Tuy nhiên cũng như với hợp đồng 51, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ các nội dung liên quan đến pháp lý của GCN QSDĐ, Chưa xác định rõ người có quyền lợi nghĩa vụ của vụ án (người mua các căn hộ – nếu có)

Các tình tiết mới phát sinh trên đây là không khắc phục tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao cấp sơ thẩm xét xử lại, thu thập tài liệu chứng cứ để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự và khả năng thi hành bản án một cách triệt để, toàn diện.

Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham dự phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Bộ Luật dân sự, luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí;

QUYẾT ĐỊNH

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần HB. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2024/KDTM-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân quận B.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần HB không phải chịu án phí Phúc thẩm. Hoàn trả Công ty Cổ phần HB số tiền 2.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0004861 ngày 26/1/2024 tại

Chi cục thi hành án dân sự quận B, TP Hà Nội. Nghĩa vụ chịu án phí của các bên đương sự được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 21/01/2025).

Nội nhân :

- VKSNDTP Hà Nội ;
- TAND quận B;
- VKSND quận B;
- THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

PHẠM THỊ MAI