

Bản án số: 99/2024/KDTM-PT

Ngày: 06/5/2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Chinh.

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Hương

Bà Ngô Thị Phúc Hào

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Kim Sen - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 4 và ngày 06 tháng 5 năm 2024 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/KDTMPT ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 179/2023/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 798/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 2 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3143/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ: 02 đường L, phường L1, quận L2, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Đắc N (Theo Giấy uỷ quyền số 398/UQ-TTSG-TH ngày 13/3/2024).

Địa chỉ liên hệ: 2A đường C, Phường C1, Quận C2, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt).

- **Bị đơn:** Công ty TNHH P.

Địa chỉ trụ sở: Lầu 1 số 28 đường H, phường H1, Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Dương Thị Bạch D, sinh năm 1948.

Địa chỉ: 24A đường V, phường V1, Quận V2, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

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

1. Công ty TNHH Bất động sản D.

Địa chỉ: 179Bis đường T, Phường T1, Quận T2, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị Bạch D, sinh năm 1948.

Địa chỉ: 24A đường V, phường V1, Quận V2, Thành phố Hồ Chí Minh (*Vắng mặt*).

2. Bà Dương Thị Bạch D, sinh năm 1948.

Địa chỉ: 24A đường V, phường V1, Quận V2, Thành phố Hồ Chí Minh (*Vắng mặt*).

3. Công ty TNHH MTV Quản lý K.

Địa chỉ: 49 đường Q, Phường Q1, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh H, sinh năm 1973.

Địa chỉ liên hệ: 49 đường Q, Phường Q1, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 253/QLKDN-QLNƠ ngày 20/3/2023 – *Yêu cầu xét xử vắng mặt*).

Người kháng cáo: Ngân hàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/7/2017, tại các bản khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông Trịnh Văn M là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng N – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ngân hàng N) với bị đơn ký Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201001763 ngày 22/9/2010, cho bị đơn vay số tiền 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) theo phương thức cho vay từng lần; mục đích sử dụng vốn vay để hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 311B.DBD/HTKD ngày 20/9/2010 ký kết giữa bị đơn và Công ty TNHH Bất động sản D (gọi tắt Công ty D).

Thời hạn rút vốn: Chậm nhất ngày 31/12/2010, tiền vay được giải ngân trong thời hạn tối đa 90 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. Qua thời hạn trên, nếu bên vay không nhận hết số tiền vay thì không được tiếp tục nhận phần tiền còn lại, trừ phi các bên có thoả thuận khác.

Điều kiện giải ngân: Trước khi giải ngân, bên vay phải đảm bảo thanh toán đủ phần vốn tự có 10 tỷ đồng và cung cấp chứng từ chứng minh cho Ngân Hàng.

Thủ tục giải ngân: Mỗi lần nhận tiền vay, bên vay ký giấy nhận nợ, kèm theo các chứng từ, tài liệu chứng minh mục đích sử dụng tiền vay phù hợp với mục đích sử dụng vốn. Tổng số tiền thực vay là tổng số tiền được ghi trên tất cả các giấy nhận nợ và không vượt quá số tiền 50.000.000.000 VNĐ. Giấy nhận nợ từng lần giải ngân là bộ phận không tách rời với hợp đồng tín dụng.

Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.

Lãi suất cho vay: 14%/năm, trả hàng quý vào mỗi cuối quý; lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Trả nợ gốc: Cuối kỳ.

Cùng ngày 22/9/2010, giữa Ngân hàng N, bị đơn và bên thế chấp tài sản là ông Nguyễn S, Bà Dương Thị Bạch D ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1700-LCP-201001009 và số 1700-LCP-20101010 thế chấp nhà đất tọa lạc tại 139A đường P, Phường P1, Quận P2, Tp. Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của

bị đơn theo hợp đồng tín dụng này; đăng ký giao dịch thế chấp bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 ngày 22/9/2010.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng N đã giải ngân cho bị đơn số tiền vay, bị đơn chuyển khoản 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ đồng) cho Công ty D theo Ủy nhiệm chi lập ngày 23/9/2010.

Ngày 17/5/2012, bị đơn gửi Đơn đề nghị Ngân hàng N xem xét cho bán tài sản bảo đảm tại 139A đường P, Phường P1, Quận P2, Tp. Hồ Chí Minh để trả nợ khoản vay 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng), số nợ vay còn lại sẽ sử dụng tài sản tại số 24 đường V, phường V1, Quận V2, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Dương Thị Bạch D và tài sản tại số 179C đường T, Phường T1, Quận T2, Tp. Hồ Chí Minh của Công ty D để thế chấp bảo đảm.

Ngày 18/5/2012, Ngân hàng đồng ý giải chấp tài sản theo hai hợp đồng thế chấp ngày 22/9/2010 để bị đơn bán tài sản trả nợ vay Ngân hàng N 30 tỷ đồng. Số nợ gốc 20 tỷ đồng còn lại và lãi vay phát sinh được bổ sung bảo đảm thế chấp bằng các tài sản hình thành trong tương lai gồm:

(1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200417 ký ngày 18/5/2012 giữa Ngân hàng N Chi nhánh TP.HCM, bị đơn và bên thế chấp là Bà Dương Thị Bạch D. Tài sản thế chấp là nhà đất ở tại 24 đường V, phường V1, Quận V2, Thành phố Hồ Chí Minh tổng giá trị tài sản 75.000.000.000 đồng. Tài liệu chứng minh cho tài sản thế chấp là Hợp đồng mua bán bất động sản ký ngày 24/9/2011 giữa bà D với bà Đoàn Thị P (người đứng tên GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) và bà P đã nhận của bà D 20 tỷ đồng.

(2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200418 ký ngày 18/5/2012 giữa Ngân hàng N Chi nhánh TP. HCM, bị đơn và bên thế chấp là Công ty TNHH Bất động sản D. Tài sản thế chấp là nhà ở: Căn hộ số 102 – 104 (Tầng trệt) diện tích sử dụng 177,6m²; đất ở diện tích 452.40m², hình thức sử dụng riêng 0m², chung 452.40m² tại 179C đường T, Phường T1, Quận T2, Tp. Hồ Chí Minh, tổng giá trị tài sản 36.272.000.000 đồng. Tại Điều 6 hợp đồng thỏa thuận: “Sau khi tài sản hình thành, Bên B phải hoàn tất các thủ tục xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng và bàn giao cho Bên A, phối hợp cùng Bên A, Bên C tiến hành các thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định”. Tài liệu chứng minh cho tài sản thế chấp là “Hợp đồng mua bán bất động sản” ký ngày 23/3/2011 giữa ông Lê Anh K với Công ty D, Giấy lĩnh tiền mặt ngày 23/3/2011, Giấy nộp tiền ngày 22/10/2011, Phiếu chi ngày 29/10/2011, Hợp đồng ủy quyền công chứng số 012137 ngày 16/5/2012 và “Hợp đồng mua bán bất động sản” ký ngày 23/3/2011 giữa bà Lê Thị H với Công ty D, Lệnh chuyển tiền ngày 23/3/2011, Phiếu chi ngày 17/9/2011, Hợp đồng ủy quyền công chứng số 012143 ngày 16/5/2012.

Sau khi ký hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai, Ngân hàng N liên tục thông báo bằng văn bản và ký các biên bản làm việc yêu cầu bị đơn, Bà Dương Thị Bạch D, Công ty TNHH Bất động sản D nhanh chóng hoàn tất quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với các tài sản thế chấp, phối hợp với Ngân hàng N để công chứng hợp đồng thế chấp và

đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm theo quy định. Bị đơn và bên thế chấp tài sản liên tục cam kết trả nợ và hoàn thiện tài sản thế chấp nhưng không thực hiện.

Về nghĩa vụ trả nợ: Kể từ khi nhận vốn vay đến ngày 30/6/2011, bị đơn đã trả được số tiền nợ lãi là 5.464.000.000 đồng; đến ngày 18/5/2012, trả được nợ gốc là 30.191.134.000 đồng. Kể từ ngày 01/7/2011 đến nay, Ngân hàng N đã nhiều lần làm việc, thường xuyên đôn đốc, gọi điện thoại nhắc nhở, gửi thông báo nhắc nợ..., bị đơn cũng nhiều lần cam kết trả dứt nợ, xin kéo dài thời hạn trả nợ nhưng không thực hiện đúng cam kết, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng N như đã thỏa thuận.

Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc còn lại: 19.808.866.000 đồng (theo Thư xác nhận số dư tiền vay của bị đơn ngày 31/12/2016) và tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 31/7/2017: 24.821.443.596 đồng, tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ. Trường hợp bị đơn không trả nợ, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng N vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn phải trả ngay một lần trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 07/9/2023 theo Bảng tính lãi vay HĐTD số 1700-LAV-201001763 cho Ngân hàng N với tổng số tiền là 33.050.156.127 đồng, trong đó: tiền nợ gốc 19.808.866.000 đồng; tiền nợ lãi quá hạn từ ngày 01/7/2011 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 4,86%/năm (mức lãi này đã được Ngân hàng N xét chính sách giảm đối với khoản nợ vay quá hạn phát sinh lãi từ trước và sau thời điểm ngày 24/9/2013) là 13.241.290.127 đồng; tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ. Trường hợp hết thời hạn 10 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thanh toán thì Ngân hàng N được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200417 ngày 18/5/2012 và số 1700-LCP-201200418 ngày 18/5/2012 để thu hồi nợ.

2. Bị đơn là Công ty TNHH P và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Bất động sản D đều có người đại diện theo pháp luật là Bà Dương Thị Bạch D và cá nhân Bà Dương Thị Bạch D cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Công ty TNHH P lập Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/9/2018, Bà Dương Thị Bạch D lập Giấy uỷ quyền chứng nhận công chứng ngày 27/8/2018, Công ty TNHH Bất động sản D lập Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/8/2018 cùng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc A đại diện tham gia tố tụng.

Ngày 21/9/2018, bà Nguyễn Thị Ngọc A và Bà Dương Thị Bạch D cùng ký tên tại hai Bản khai có nội dung: “Theo Bà Dương Thị Bạch D trình bày: vào ngày 22/09/2010, Công ty TNHH P (sau đây gọi tắt là “P”) có ký hợp đồng tín dụng số 1700201001763 với Chi nhánh Ngân hàng N (gọi tắt là “Ngân hàng N TP HCM” để vay số tiền là 50 tỷ đồng. Thời hạn vay là 12 tháng.

Bảo đảm tiền vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên chỉ có hai hợp đồng thế chấp tài sản tại địa chỉ 139A đường P, Phường P1, Quận P2, Tp. Hồ Chí Minh

là Hợp đồng thế chấp tài sản số 1700-LCP-201001009; và Hợp đồng thế chấp tài sản số 1700-LCP-201001010 cùng ký ngày 22/09/2010. Tuy nhiên, tài sản thế chấp này đã được giải chấp và đã bán để trả một phần nợ gốc là 30 tỷ đồng cho Ngân hàng N TP HCM.

Công ty P đã trả được: nợ gốc là 30.191.134.000 đồng, nợ lãi là 5.478.113.946 (gồm lãi trong hạn: 5.463.888.888 đồng, lãi quá hạn: 14.225.058 đồng).

Công ty P còn nợ Ngân hàng N TP HCM 19.808.866.000 đồng nợ gốc và 5.690.995.337 đồng tiền lãi trong hạn, 2.633.243.443 đồng tiền lãi quá hạn (tính đến ngày 19/09/2018).

Đối với số tiền mà P hiện còn nợ Ngân hàng N TP.HCM, do hiện tình hình tài chính đang gặp khó khăn, bà D đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ lãi phát sinh, tạo điều kiện cho P sẽ sắp xếp trả nợ trong thời gian sớm nhất.

Ngày 18/5/2012, bà D có ký Hợp đồng thế chấp số 1700-LCP-201200417 (để thế chấp tài sản 24 đường V) và hợp đồng thế chấp số 1700-LCP-201200418 (để thế chấp hai căn hộ 102 – 104 tại 179C đường T) với Ngân hàng N TP.HCM nhưng cả hai hợp đồng nêu trên chỉ ghi nghĩa vụ được đảm bảo là: “đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Bên C (P) đối với Ngân hàng N TP.HCM bao gồm nợ gốc 20 tỷ đồng, lãi trong hạn và lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác tối đa không vượt quá giá trị tài sản” mà không thể hiện là tài sản thế chấp được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng nào.

Bà D không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng N TP.HCM về việc yêu cầu tòa án ra quyết định bán phát mãi tài sản là căn nhà tại địa chỉ 24 đường V, Phường V1, Quận V2, TPHCM. Lý do căn nhà tại địa chỉ 24 đường V tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp căn nhà này với Ngân hàng N, ngày 24/09/2011 bà D chỉ mới đặt cọc 20 tỷ đồng, nhưng do không đủ tiền để tiếp tục mua căn nhà nên bà D đã bị mất số tiền đặt cọc.

Bà D không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng N TP.HCM về việc yêu cầu tòa án ra quyết định bán phát mãi tài sản là hai căn hộ 102 - 104 tầng trệt tại địa chỉ 179C đường T, Phường T1, Quận T2, TP.HCM. Lý do hiện tại căn hộ 102-104 nêu trên vẫn chưa thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH BĐS D”.

Ngày 15/02/2023, bà Nguyễn Thị Ngọc A gửi cho Tòa án Thông báo về việc chấm dứt uỷ quyền tham gia tố tụng đối với bị đơn và hai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty D và bà D) với lý do: “Công ty và bà D có thông báo chấm dứt các uỷ quyền cho tôi tại thời điểm cho tôi nghỉ việc tại công ty vào cuối năm 2018”.

Bà Dương Thị Bạch D hiện đang chấp hành án tại Trại giam TLC– Cục C10 – Bộ Công an. Tòa án đã thông báo cho bà D biết về việc bà Nguyễn Thị Ngọc A thông báo chấm dứt uỷ quyền tham gia tố tụng, hướng dẫn bà D uỷ quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện tham gia tố tụng trong vụ án có xác nhận của Ban Giám thị trại giam nhưng bà D không thực hiện.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý K có ông Phạm Minh H đại diện theo Giấy uỷ quyền số 253/QLKDN-QLNƠ ngày 20/3/2023, đồng thời công ty có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại Văn bản số 798/QLKDN-QLNƠ ngày 27/4/2021 và Văn bản số 254/QLKDN-QLNƠ và số 255/QLKDN-QLNƠ ngày 20/3/2023, Công ty trình bày nội dung: Căn hộ 102 và 104 tại tầng trệt nhà số 179C đường T, phường T1(Phường T cũ), Quận T2 là tài sản thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định số 74721/QĐ-UB ngày 09/01/1997 của UBND Thành phố, do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý K quản lý và ký hợp đồng thuê nhà với hộ bà Lê Thị H và hộ ông Lê Anh K sử dụng một phần diện tích tại tầng trệt để ở, cụ thể:

Hộ ông Lê Anh K: Sử dụng một phần diện tích 110,06m² tại tầng trệt và đã được Công ty ký Hợp đồng thuê nhà đầu tiên số T.5129/TP BT98 ngày 16/06/1998. Hợp đồng thuê nhà hiện nay Công ty đang ký với hộ ông Lê Anh K là Hợp đồng thuê nhà số 013/HĐTN-QLKDN-TT ngày 20/02/2017 và Hợp đồng thuê nhà số 014/HĐTN-QLKDN ngày 20/02/2017, thời hạn 02 hợp đồng thuê nhà nêu trên đến ngày 20/02/2022.

Hộ bà Lê Thị H: Sử dụng một phần diện tích 67,60m² tại tầng trệt và đã được Công ty ký hợp đồng thuê nhà đầu tiên số 407/QLKDN-BQLN ngày 23/06/2003 theo Công văn hợp pháp hóa sử dụng nhà số 3202/ĐCND-QLN ngày 09/5/2003 của Sở Địa chính - Nhà đất. Hợp đồng thuê nhà hiện nay Công ty đang ký với hộ bà Lê Thị H là Hợp đồng thuê nhà số 267/HĐTN-QLKDN-TT ngày 03/07/2015, thời hạn hợp đồng đến ngày 03/07/2020 nhưng bà H vẫn chưa liên hệ Công ty để bổ túc hồ sơ gia hạn hợp đồng thuê nhà theo quy định.

Ngày 23/08/2019, Sở Xây dựng có Công văn số 10339/SXD-QLN&CS giải quyết bán phần diện tích 67,60m² tại tầng trệt nhà 179C đường T, phường T1, Quận T2 cho hộ bà Lê Thị H theo quy định tại Điều 65, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

Ngày 20/12/2019, Công ty có Tờ trình số 3246/QLKDN-BN chuyển Hội đồng xác định giá bán nhà cho bà Lê Thị H, sau đó Sở Xây dựng có Biên bản ngày 28/12/2019 đề nghị Công ty bổ sung thêm một số nội dung liên đến hồ sơ bán nhà trên. Tuy nhiên, Công ty chưa tiếp xúc được với bà Lê Thị H để xác minh chính chủ sử dụng nhà và kiểm tra, xác định việc nhà có xây dựng, sửa chữa, coi nói, lấn chiếm thêm theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại Biên bản ngày 28/12/2019.

Ngoài ra, theo chỉ đạo của Sở Xây dựng, Công ty đã tạm ngưng công tác tính giá bán nhà trên để chờ hướng dẫn về hệ số sử dụng nhà.

Như vậy, phần diện tích hộ ông Lê Anh K và hộ bà Lê Thị H đang thuê sử dụng tại tầng trệt nhà số 179C đường T, phường T1, Quận T2 vẫn thuộc sở hữu nhà nước. Việc ông Lê Anh K và bà Lê Thị H sử dụng nhà của Nhà nước không đúng quy định đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 84 của Luật Nhà ở. Do đó hiện nay, Sở Xây dựng đã có chỉ đạo Công ty thực hiện thu hồi phần diện tích nhà trên theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Về giao dịch của Ngân hàng N với Công ty TNHH P hoặc giữa các đơn vị, cá nhân khác với nhau là giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa

án nhân dân, không liên quan đến công tác quản lý nhà nước đối với phần diện tích nhà trên và Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố, vì phần diện tích nhà số 179C đường T, phường T1, Quận T2 nêu trên thuộc sở hữu của Nhà nước, không thuộc tài sản của Công ty TNHH P hoặc đơn vị, cá nhân khác.

Do vậy việc Ngân hàng N yêu cầu xử lý phát mãi tài sản đối với phần diện tích thuộc sở hữu Nhà nước tại nhà số 179C đường T, phường T1, Quận T2 để đảm bảo thu hồi nợ là không phù hợp với quy định pháp luật.

Với nội dung trên, Tại Bản án sơ thẩm số 179/2023/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; khoản 2 Điều 95; Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N:

Buộc Công ty TNHH P phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền là 33.050.156.127 đồng (*Ba mươi ba tỷ không trăm năm mươi triệu một trăm năm mươi sáu nghìn một trăm hai mươi bảy đồng*) ngay một lần trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH P còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm trả theo lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về quyền được yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200417 ngày 18/5/2012 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200418 ngày 18/5/2012 để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH P không thực hiện thanh toán nợ.

3. Về án phí tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH P phải chịu án phí là 141.050.156 đồng (*Một trăm bốn mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn một trăm năm mươi sáu đồng*).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 76.315.155 đồng (*Bảy mươi sáu triệu ba trăm mười lăm nghìn một trăm năm mươi lăm đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0022662 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18 tháng 9 năm 2023, Nguyên đơn - Ngân hàng N nộp đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án số 179/2023/KDTM-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn - Ngân hàng N có ông Hoàng Đức N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng N xác lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700 – LCP - 201200417 ngày 18/5/2012 với Bà Dương Thị Bạch D và Công ty P. Tài sản thế chấp là nhà ở 180,30m² và đất ở (Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, diện tích 164m²) tại địa chỉ số 24 Đường V, phường V1, Quận V2. Tài liệu chứng minh cho tài sản thế chấp này là “Hợp đồng mua bán bất động sản” ký ngày 24/9/2011 giữa Bà Dương Thị Bạch D với bà Đoàn Thị P và bà P đã nhận của bà D số tiền 20 tỷ đồng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700 – LCP - 201200418 ký ngày 18/5/2012 giữa Ngân hàng N TP. Hồ Chí Minh, Công ty TNHH BĐS D và Công ty P. Tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở (Căn hộ 102 – 104/ tầng trệt/5) tại địa chỉ số 179C đường T, phường T1, Quận T2. Tài liệu chứng minh cho tài sản thế chấp này là “Hợp đồng mua bán bất động sản” ký ngày 23/3/2011 giữa ông Lê Anh K với Công ty D, Giấy lĩnh tiền mặt ngày 23/3/2011, Giấy nộp tiền ngày 22/10/2011, Phiếu chi ngày 29/10/2011, Hợp đồng ủy quyền công chứng số 012137 ngày 16/5/2012 và “Hợp đồng mua bán bất động sản” ký ngày 23/3/2011 giữa bà Lê Thị H với Công ty D, Lệnh chuyển tiền ngày 23/3/2011, Phiếu chi ngày 17/9/2011, Hợp đồng ủy quyền công chứng số 012143 ngày 16/5/2012. Ngân hàng N nhận thế chấp Tài sản Bà Dương Thị Bạch D là ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty TNHH P phải trả ngay toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201001763 ngày 22/9/2010 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/9/2023 là 33.050.156.127 đồng. Hết thời hạn trả tiền mà Công ty TNHH P không thực hiện thì Ngân hàng N được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai sau đây:

1- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700 – LCP - 201200417 ngày 18/5/2012 giữa Ngân

hàng N TP. Hồ Chí Minh, Bà Dương Thị Bạch D và Công ty P. Tài sản thế chấp là nhà ở 180,30m² và đất ở (Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 17, diện tích 164m²) tại địa chỉ số 24 Đường V, phường V1, Quận V2.

2- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700 – LCP - 201200418 ký ngày 18/5/2012 giữa Ngân hàng N TP. Hồ Chí Minh, Công ty TNHH BĐS D và Công ty P. Tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở (Căn hộ 102 – 104/ tầng trệt/5) tại địa chỉ số 179C Đường T, phường T1, Quận T2.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Kháng cáo của nguyên đơn – Ngân hàng N trong thời hạn luật định là hợp lệ, nên Tòa kinh tế Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015 .

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn – Ngân hàng N Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngân hàng N – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Nguyên đơn) với Công ty TNHH P (sau đây viết tắt là Bị đơn) đã ký Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201001763 ngày 22/9/2010, cho Bị đơn vay số tiền 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) để hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 311B.DBD/HTKD ngày 20/9/2010 ký kết giữa Bị đơn và Công ty TNHH Bất động sản D (sau đây viết tắt là Công ty D. Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất cho vay: 14%/năm, trả hàng quý vào mỗi cuối quý; lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Trả nợ gốc: Cuối kỳ. Cùng ngày 22/9/2010, giữa Nguyên đơn, Bị đơn và bên thế chấp tài sản là ông Nguyễn Sơn D , Bà Dương Thị Bạch D ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1700-LCP-201001009 và số 1700-LCP-20101010 thế chấp nhà đất tọa lạc tại 139A đường P, Phường P1, Quận P2, Tp. Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của

Công ty theo Hợp đồng tín dụng số 1700; đăng ký giao dịch thế chấp bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 ngày 22/9/2010.

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Nguyên đơn đã giải ngân cho Bị đơn số tiền chuyển khoản 50 tỷ đồng cho Công ty D theo Ủy nhiệm chi lập ngày 23/9/2010.

Ngày 18/5/2012, Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn giải chấp tài sản thế chấp là căn nhà số 139A đường P, Phường P1, Quận P2, Tp. Hồ Chí Minh theo hai hợp đồng thế chấp ngày 22/9/2010 để Bị đơn bán tài sản trả nợ vay Nguyên đơn 30 tỷ đồng.

Số nợ gốc 20 tỷ đồng còn lại và lãi vay phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201001763 được bảo đảm các hợp đồng thế chấp như sau:

(1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200417 ký ngày 18/5/2012 giữa Ngân hàng N Chi nhánh TP.HCM, bị đơn và bên thế chấp là Bà Dương Thị Bạch D. Tài sản thế chấp là nhà đất ở tại 24 Đường V, phường V1, Quận V2, Tp. Hồ Chí Minh.

(2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200418 ký ngày 18/5/2012 giữa Ngân hàng N Chi nhánh TP. HCM, bị đơn và bên thế chấp là Công ty TNHH Bất động sản D. Tài sản thế chấp là nhà ở: Căn hộ số 102 – 104 (Tầng trệt) diện tích sử dụng 177,6m²; đất ở diện tích 452.40m², hình thức sử dụng riêng 0m², chung 452.40m² tại 179C Đường T, phường T1, Quận T2, Tp. Hồ Chí Minh.

Xét tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận tài sản thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp này đều không thực hiện chứng nhận công chứng, không đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản hình thành trong tương lai. Mặt khác, từ sau khi các bên ký kết hai hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đến thời điểm hiện nay, tài sản thế chấp là nhà đất số 24 Đường V, phường V1, Quận V2 và căn hộ 102 – 104 số 179C Đường T, phường T1, Quận T2 không được hình thành thuộc quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của bên thế chấp Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200417 ngày 18/5/2012 và số 1700-LCP-201200418 ngày 18/5/2012 được ký kết giữa nguyên đơn, bị đơn và bên thế chấp là Bà Dương Thị Bạch D, Công ty TNHH Bất động sản D không phù hợp quy định tại Điều 323, Điều 342, Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không phát sinh hiệu lực. Vào thời điểm thế chấp nguyên đơn biết rõ tài sản thế chấp không được hình thành thuộc quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của bên thế chấp mà vẫn nhận thế chấp và không thực hiện việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng qui định nên việc nguyên đơn kháng cáo cho rằng Ngân hàng N là người thứ ba ngay tình khi ký kết hợp đồng thế chấp là không có cơ sở chấp nhận. Việc tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về quyền được yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200417 ngày 18/5/2012 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200418 ngày 18/5/2012 để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH P không thực hiện

thanh toán nợ là đúng qui định pháp luật, phù hợp với qui định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005, do đó kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Ngân hàng N. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 179/2023/KDTM-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; khoản 2 Điều 95; Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N:

Buộc Công ty TNHH P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/9/2023 là **33.050.156.127 đồng** (*Ba mươi ba tỷ không trăm năm mươi triệu một trăm năm mươi sáu nghìn một trăm hai mươi bảy đồng*) trong đó: Nợ gốc: 19.808.866.000 đồng, nợ lãi 13.241.290.127 đồng ngay một lần trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH P còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm trả theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201001763 ngày 22/9/2010 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về quyền được yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200417 ngày 18/5/2012 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 1700-LCP-201200418 ngày 18/5/2012 để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH P không thực hiện thanh toán nợ.

2. Về án phí:

2.1 Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH P phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 141.050.156 đồng (*Một trăm bốn mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn một trăm năm mươi sáu đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 76.315.155 đồng (*Bảy mươi sáu triệu ba trăm mười lăm nghìn một trăm năm mươi lăm đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0022662 ngày 30/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng N phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Được căn trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0044305 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 1, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 1, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh

