

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 25/2022/KDTM-GĐT

Ngày: 30/9/2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng K1.

Địa chỉ: Số 25 Bis (các tầng 1, 2, 3, 4, 11, 12 và 12A), L1, phường L2, Quận L3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đức H1, sinh năm 1975 và ông Trần Lăng T1, sinh năm 1988 (văn bản ủy quyền số 327/2019/UQ-HĐĐ ngày 19/8/2019).

2. *Bị đơn:* Công ty K2.

Địa chỉ: Số 147 L4, phường L5, Quận L3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Lê T1, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Văn V2, sinh năm 1989 (văn bản ủy quyền số 33/2019/UQ-CM ngày 11/9/2019).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty K3.

Địa chỉ: Số 117 L6, Phường L7, Quận L8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Quang V1, sinh năm 1986 (văn bản ủy quyền ngày 28/10/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Ngân hàng K1, có người đại diện là ông Trần Lăng T1 trình bày:

Ngày 16/3/2018, Ngân hàng K1 và Công ty K2 ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04765/18MN/HĐTD, về việc Ngân hàng cho Công ty K2 vay 12 tỷ đồng, lãi suất 8.7%/năm. Tài sản đảm bảo là căn hộ L tại tầng 10 và căn hộ I tại tầng 12, dự án Léman Luxury Apartments - Số 117 đường L6, Phường L7, Quận L8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03724/18MN/HĐBĐ ngày 16/3/2019, Hợp đồng mua bán căn hộ số 271/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017 và các phụ lục kèm theo; Hợp đồng mua bán căn hộ số 272/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017 và các phụ lục kèm theo và Thỏa thuận ba bên số 184/18/TTBB ngày 16/3/2019 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty K2; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 09724/18MN/HĐBĐ ngày 16/3/2018, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến thời điểm thanh toán nhưng Công ty K2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 29/10/2019 tổng số Công ty K2 còn nợ Ngân hàng 12.791.460.341 đồng (trong đó nợ gốc 11.780.065.425 đồng; nợ lãi trong hạn 112.180.311 đồng và nợ lãi quá hạn 899.214.585 đồng). Nay, Ngân hàng yêu cầu Công ty K2 thanh toán khoản nợ này, trường hợp không thực hiện thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là 02 căn hộ nêu trên.

2. Bị đơn là Công ty K2, có người đại diện là ông Nguyễn Văn V2 và ông Trần Lê T1 trình bày:

Bị đơn thống nhất với toàn bộ nội dung mà nguyên đơn trình bày, thừa nhận số tiền còn nợ tính đến ngày 29/10/2019 là: 12.791.460.341 đồng (trong đó nợ gốc 11.780.065.425 đồng; nợ lãi trong hạn 112.180.311 đồng và nợ lãi quá hạn 899.214.585 đồng), đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu phía nguyên đơn.

3. Công ty K3, có người đại diện là ông Phạm Quang V1 trình bày:

Công ty K3 đã bán 02 căn hộ 10L và 12I cho Công ty K2 theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 271/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 272/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017. Hiện tại chủ đầu tư đã bàn giao 02 căn hộ này cho Công ty K2 và đang thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu. Công ty K3 đồng ý hỗ trợ các bên trong việc hoàn tiền mua căn hộ để Công ty K2 thanh toán nghĩa vụ nợ tại Ngân hàng K1. Các bên sẽ ký biên bản thỏa thuận 03 bên quy định cụ thể thời gian hoàn trả tiền.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 212/2019/QĐST-KDTM ngày 06/11/2019, Tòa án nhân dân Quận L3, Thành

phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Về số tiền phải thanh toán: Công ty K2 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng K1 12.791.460.341 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 11.780.065.425 đồng; nợ lãi trong hạn: 112.180.311 đồng và nợ lãi quá hạn: 899.214.585 đồng (tính đến ngày 29/10/2019) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04765/18MN/HĐTD ngày 16/3/2018 giữa hai bên.

Kể từ ngày 30/10/2019, Công ty K2 còn phải thanh toán cho Ngân hàng K1 phần nợ lãi phát sinh trên số nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng K1 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Về thời hạn thanh toán: Chia làm bốn kỳ thanh toán, cụ thể như sau:

- Ngày 10/11/2019: Thanh toán 1.000.000.000 đồng;
- Ngày 10/12/2019: Thanh toán 5.000.000.000 đồng;
- Ngày 30/12/2019: Thanh toán 5.000.000.000 đồng;
- Ngày 30/01/2020: Thanh toán hết số tiền còn lại là 1.791.460.341 đồng cộng với số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/10/2019 cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp Công ty K2 chậm thực hiện, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại một trong các kỳ thanh toán nêu trên thì Ngân hàng K1 được quyền làm đơn yêu cầu thi hành án ngay đối với toàn bộ số tiền Công ty K2 còn nợ.

Trường hợp Công ty K2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nêu trên thì Ngân hàng K1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là căn hộ L tại tầng 10 và căn hộ I tại tầng 12, dự án Léman Luxury Apartments - Số 117 đường L6, Phường L7, Quận L8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03724/18MN/HĐBĐ ngày 16/3/2019, Hợp đồng mua bán căn hộ số 271/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017 và các phụ lục kèm theo, Hợp đồng mua bán căn hộ số 272/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017 và các phụ lục kèm theo và Thỏa thuận ba bên số 184/18/TTBB ngày 16/3/2019 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty K2.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí và hiệu lực thi hành quyết định.

Chi cục Thi hành án dân sự Quận L8, Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 111/CCTHADS đề ngày 22/10/2020, kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên.

Tại Quyết định số 63/2022/KN-KDTM ngày 30/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 212/2019/QĐST-KDTM ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận L3, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị hủy toàn bộ quyết định; giao hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04765/18MN/HĐTD ngày 16/3/2018 được ký kết giữa Ngân hàng K1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng Phát triển) và Công ty K2 (sau đây viết tắt là Công ty Cái Mép), nội dung Ngân hàng Phát triển cho Công ty K2 vay 12 tỷ đồng, lãi suất 8.7%/năm. Tài sản đảm bảo là căn hộ L tại tầng 10 và căn hộ I tại tầng 12, dự án Léman Luxury Apartments tại địa chỉ 117 L6, Phường L7, Quận L8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03724/18MN/HĐBĐ ngày 16/3/2019 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch bảo đảm Thành phố Hồ Chí Minh, kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 271/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017, Hợp đồng mua bán căn hộ số 272/2017/HĐMBCH-C.TPN ngày 05/4/2017, kèm theo Thỏa thuận ba bên số 184/18/TTBB ngày 16/3/2019 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty K2. Tuy nhiên, Công ty K2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Công ty K2 thanh toán nợ gốc, lãi và các khoản lãi phạt tính đến ngày 15/8/2019.

[2]. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 212/2019/QĐST-KDTM ngày 06/11/2019, Tòa án nhân dân Quận L3, quyết định: Công ty K2 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Phát triển số tiền 12.791.460.341 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 11.780.065.425 đồng; nợ lãi trong hạn: 112.180.311 đồng và nợ lãi quá hạn: 899.214.585 đồng (tính đến ngày 29/10/2019). Tòa án sơ thẩm còn quyết định về thời gian thanh toán, trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là 02 căn hộ nêu trên.

[3]. Tại Văn bản số 1648/CNTPHCM-DNSL ngày 12/6/2020 và số 1901/CN TPHCM-QLRR&NCVĐ ngày 12/5/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam-Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Ngân hàng Công thương) xác nhận: “*Ngân hàng Công thương Việt Nam-Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty K3 có ký kết hợp đồng tín dụng số 11.1253001/HĐTD-TDH ngày 25/5/2011, đồng thời Công ty K3 đã thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BA 284266 (số vào sổ CT05089) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2011;*

toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai tại địa chỉ 117 L6, Phường L7, Quận L8, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập văn bản này, Ngân hàng chúng tôi chưa ban hành bất kỳ văn bản giải chấp nào đối với 2 căn hộ 10L và 12I thuộc dự án Léman Luxury Apartments do Công ty K3 làm chủ đầu tư. Vì vậy, 02 căn hộ nêu trên vẫn đang là tài sản thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ nợ của Công ty K3/bên liên quan tại Ngân hàng Công thương. Mọi hoạt động mua bán 02 căn hộ trên khi chưa được sự chấp thuận của Ngân hàng chúng tôi đều là trái với quy định pháp luật”;

[3.1]. Tại Công văn số 7237/VPĐK-LT ngày 08/7/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin: “...Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, cơ sở dữ liệu hồ sơ nhà đất, hệ thống phần mềm lõi, nhận thấy tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố có lưu trữ hồ sơ của nhà đất tại địa chỉ 117, L6, Phường L7, Quận L8 gồm:

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CT05089 ngày 19 tháng 01 năm 2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty TNHH một thành viên Đầu tư – Du lịch và Vận tải biển Phương Nam;

- Hồ sơ đăng ký góp vốn hình thành pháp nhân mới cho Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0310420452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp theo Hợp đồng góp vốn bằng Quyền sử dụng đất số 001962 ngày 20/01/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung góp vốn bằng quyền sử dụng đất số 002832 ngày 27/01/2011, đăng ký ngày 28/01/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố);

- Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/02/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 003901 ngày 17 và 18/02/2011 giữa bên thế chấp là Công ty K3, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh, chưa thấy hồ sơ xóa đăng ký thế chấp;

- Hợp đồng đăng ký thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai ngày 03/4/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 008024 ngày 02/4/2014 giữa bên thế chấp là Công ty K3, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-Chi nhánh TP Hồ Chí Minh, chưa thấy hồ sơ xóa đăng ký thế chấp...”.

[3.2]. Căn cứ nội dung văn bản của Ngân hàng Công thương và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, có cơ sở xác định: Trước khi Công ty K2 ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là căn hộ L tại tầng 10 và căn hộ I tại tầng 12 cho Ngân hàng Phát triển, thì Công ty K3 là chủ đầu tư

đã thế chấp Ngân hàng Công thương tài sản là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BA 284266, sổ vào sổ CT05089 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2011; tài sản hình thành trong tương lai tại địa chỉ số 117 L6, Phường L7, Quận L8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến thời điểm này, Ngân hàng Công thương chưa giải chấp đối với các tài sản đảm bảo này, nhưng Công ty K2 vẫn tiếp tục ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Phát triển là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp giữa Ngân hàng Phát triển và Công ty K2 liên quan tới Ngân hàng Công thương, nhưng không đưa Ngân hàng Công thương tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định thiếu người tham gia tố tụng gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và khó khăn trong công tác thi hành án. Do đó, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao đề nghị hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, nên cần phải chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 343; Điều 344 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 63/2022/KN-KDTM ngày 30/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 212/2019/QĐST-KDTM ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận L3, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng K1 với bị đơn là Công ty K2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty K3.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận L3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (để biết);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Quận L3 (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi Cục THADS Quận L3;
- Chi Cục THADS Quận L8;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án_16b

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu