

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 20/2021/KDTM-PT
Ngày 30-11-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Minh Tấn.

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa;

Ông Trần Văn Luông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Đạo Phú Quý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 01/2021/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 24/2020/KDTM-ST ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐ-PT ngày 31/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2021/QĐ-PT ngày 27/4/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2021/QĐ-PT ngày 02/6/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2021 ngày 16/11/2021, giữa:

- Nguyên đơn: Công ty V (tên viết tắt: Công ty V); địa chỉ: Quận H, thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty V là Ngân hàng E; địa chỉ: Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đ.T.N.T - Chức vụ: Cán bộ Phòng xử lý tranh chấp - Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng E là người đại diện theo ủy quyền của CÔNG TY V (văn bản ủy quyền số 45/CÔNG TY V-UQ ngày 12/7/2017). Bà Đ.T.N.T có mặt.

2. *Bị đơn*: Công ty A; địa chỉ: Thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông T.H.M, sinh năm 1974; cư trú tại: Số nhà 390 (nay là số 416), đường Phạm Văn Bạch, khu phố 416, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; là người đại diện theo pháp luật của Công ty A. Ông T.H.M có mặt.

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

1. Bà T.T.H, sinh năm 1966; Hộ khẩu thường trú: Số nhà 395; đường Hai Bà Trưng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Số nhà 55/1A, đường Phan Đăng Lưu, Phường 7, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T.T.H vắng mặt.

2. Công ty B; địa chỉ: Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông P.H.H - Chức vụ: Phó Giám đốc pháp lý; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 03/2019/UQ/PĐ-ĐT ngày 10/01/2019). Ông P.H.H có mặt.

3. Ngân hàng E; địa chỉ: Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đ.T.N.T - Chức vụ: Cán bộ Phòng xử lý tranh chấp - Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng E; là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E (văn bản ủy quyền số 98/2017/EIB/UQ-TGD ngày 19/7/2017). Bà Đ.T.N.T có mặt.

4. Bà T.T.T.H, sinh năm 1963; hộ khẩu thường trú: Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà T.T.M.C, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà 869/17/4, đường Huỳnh Tấn Phát, tổ 9, ấp 6, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/10/2020). Bà T.T.M.C có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty B và bà T.T.T.H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Công ty V và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đ.T.N.T trình bày:*

Ngày 05/8/2010, Ngân hàng E - chi nhánh L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng E - Chi nhánh L) ký kết hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 với Công ty A (sau đây gọi tắt là Công ty A) để cho vay số tiền là 8.500.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh. Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng E - Chi nhánh L đã giải ngân và Công ty A đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số 1004-LDS-201003734 ngày 05/8/2010. Cụ thể: Số tiền vay là 8.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, thời hạn trả nợ gốc là trả 1 lần vào cuối kỳ, thời hạn trả lãi vào ngày 05 tây hàng tháng, lãi suất cho vay là 1,25%/tháng, sau 03 tháng

thay đổi lãi suất theo Ngân hàng E (sau đây gọi tắt là Ngân hàng E) công bố, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E, tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà T.T.H, theo hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 15/EIB-CL/BL-KHDN/10 ngày 05/8/2010 giữa Ngân hàng E - Chi nhánh L, bà T.T.H và Công ty A; biên bản thỏa thuận xác nhận phong tỏa và cam kết thế chấp tài sản ngày 10/4/2008 giữa Ngân hàng E - Chi nhánh L, Công ty B (sau đây gọi tắt là Công ty Phát Đạt) và bà T.T.H. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/02/2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty A chỉ thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng E đến tháng 07/2011 với số tiền là 1.410.727.450 đồng thì mất khả năng thanh toán. Ngày 04/7/2013 Ngân hàng E đã có thông báo số 14245 về việc gia hạn thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi cho Công ty A đến ngày 31/12/2013, nhưng Công ty A vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 24/9/2014, Ngân hàng E ký kết với Công ty V (sau đây gọi tắt là CÔNG TY V) hợp đồng mua bán nợ số 3806/2014/MBN.CÔNG TY V2-NGÂN HÀNG E để bán toàn bộ khoản nợ của Công ty A theo hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 ngày 05/8/2010 cho Công ty V. Như vậy, kể từ ngày 24/9/2014, Công ty V trở thành chủ nợ đối với khoản vay của Công ty A. Tuy nhiên, ngày 13/5/2020 Ngân hàng E ký kết với Công ty V hợp đồng mua bán nợ số 473/2020/BN.CÔNG TY V-NGÂN HÀNG E để Công ty V bán lại toàn bộ khoản nợ của Công ty A theo hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 ngày 05/8/2010 cho Ngân hàng E nên kể từ ngày 13/5/2020, Ngân hàng E trở thành chủ nợ đối với khoản vay của Công ty A.

Nay, Công ty V yêu cầu Công ty A thanh toán cho Ngân hàng E toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 06/10/2020 là 21.079.527.778 đồng; trong đó: Nợ gốc là 8.500.000.000 đồng; lãi trong hạn là 9.717.650.000 đồng; lãi quá hạn là 2.861.902.778 đồng; yêu cầu Công ty A tiếp tục thanh toán lãi từ ngày 07/10/2020 cho đến khi trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp Công ty A không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng E được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà T.T.H, theo hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 15/EIB-CL/BL-KHDN/10 ngày 05/8/2010 giữa Ngân hàng E - Chi nhánh L, bà T.T.H và Công ty A; biên bản thỏa thuận xác nhận phong tỏa và cam kết thế chấp tài sản giữa Ngân hàng E - Chi nhánh L, Công ty Phát Đạt và bà T.T.H ngày 10/4/2008 để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản phát mãi không đủ thu hồi nợ thì Công ty A tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng E.

** Quá trình tố tụng, bị đơn Công ty A do ông T.H.M là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty A thống nhất với phần trình bày của Công ty V về việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ ngày 05/8/2010. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 05/8/2010 Ngân hàng E - Chi nhánh L, Công ty A và bà T.T.H đã ký kết hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 15/EIB-CL/BL-KHDN/10. Tài sản thế chấp là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà T.T.H, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/02/2013 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty A xác nhận còn nợ Công ty V số tiền nợ gốc là 8.500.000.000 đồng. Đối với tiền lãi Công ty V yêu cầu thì do hiện nay Công ty A làm ăn thua lỗ nên đề nghị Công ty V xem xét giảm lãi và tạo điều kiện để Công ty A thanh toán nợ cho Công ty V.

** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 01/11/2017, đơn thay đổi yêu cầu độc lập ngày 16/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B do ông P.H.H đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty Phát Đạt thống nhất với phần trình bày của Công ty V về việc ký kết biên bản thỏa thuận ngày 10/4/2008 giữa Ngân hàng E - Chi nhánh L, Công ty Phát Đạt và bà T.T.H. Cụ thể: Giữa bà T.T.H và Công ty Phát Đạt có ký hợp đồng đặt cọc và đặt mua căn hộ số R2-26-01 ngày 01/10/2007 và thỏa thuận chuyển quyền đặt mua căn hộ ngày 31/3/2008 giữa Công ty Phát Đạt, bà T.T.H và bà T.T.H. Ngày 05/6/2010, bà T.T.H và Công ty Phát Đạt ký kết hợp đồng mua bán căn hộ R2-26.01 thuộc cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo hợp đồng mua bán căn hộ, bà T.T.H chưa thanh toán cho Công ty Phát Đạt số tiền 1.041.544.375 đồng, phí bảo trì là 374.271.716 đồng, lệ phí trước bạ và các khoản phí liên quan là 16.956.200 đồng. Ngoài ra, bà T.T.H còn phải thanh toán tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 97.608.000 đồng (tiền lãi giai đoạn 1) và 2.381.268.000 đồng (tiền lãi giai đoạn 2). Như vậy, tổng số tiền bà T.T.H còn phải thanh toán cho Công ty Phát Đạt là 3.911.648.291 đồng.

Ngày 05/8/2010, bà T.T.H đã ký hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai với Ngân hàng E - Chi nhánh L để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 giữa Công ty A và Ngân hàng E - Chi nhánh L. Tài sản bảo đảm là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà T.T.H; đến năm 2012 thì bà T.T.H đã được Ủy ban nhân dân Quận Z cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ nêu trên.

Hiện nay, Công ty V yêu cầu Công ty A thanh toán tổng số tiền 21.015.777.778 đồng cho Ngân hàng E và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh trong trường hợp Công ty A không thanh toán được nợ, Công ty Phát Đạt không có ý kiến. Nhưng theo nội dung tại Điều 3 của thỏa thuận ba bên ngày 10/4/2008 thì Công ty Phát Đạt chỉ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận sở hữu tài sản của Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E khi bà T.T.H đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Công ty Phát Đạt. Quyền và nghĩa vụ của bà T.T.H đương nhiên

gắn liền với quyền và nghĩa vụ tại hợp đồng mua bán căn hộ R2-26.01. Căn cứ thỏa thuận tại khoản 2.3 Điều 2 và Điều 16 hợp đồng mua bán căn hộ R2-26.01 ngày 05/6/2010, Công ty Phát Đạt có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà T.T.H thanh toán toàn bộ số tiền 3.911.648.291 đồng mà bà T.T.H chưa thanh toán, cụ thể: tiền thiếu nợ đợt cuối mua căn hộ là 1.041.544.375 đồng; phí bảo trì là 374.271.716 đồng; lệ phí trước bạ và các khoản phí có liên quan là 16.956.200 đồng; tiền lãi giai đoạn 1 tính từ ngày 23/11/2012 đến ngày 11/3/2013 là 97.608.000 đồng; tiền lãi giai đoạn 2 tính từ ngày 11/3/2017 đến ngày 28/9/2017 là 1.432.772.291 đồng; tổng cộng: 3.911.648.291 đồng. Công ty Phát Đạt đồng ý bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản của bà T.T.H cho cơ quan thi hành án để Công ty V và Ngân hàng E xử lý tài sản thế chấp.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng E do bà Đ.T.N.T đại diện hợp pháp trình bày:*

Ngày 24/9/2014, Ngân hàng E đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty A tại Ngân hàng E cho Công ty V theo hợp đồng mua bán nợ số 3806/2014/MBN.CÔNG TY V2-NGÂN HÀNG E, bao gồm toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 ngày 05/8/2010. Như vậy, kể từ ngày 24/9/2014, Công ty V trở thành chủ nợ đối với khoản nợ vay của Công ty A, Ngân hàng E không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với vụ án. Tuy nhiên, ngày 13/5/2020 Ngân hàng E ký kết với Công ty V hợp đồng mua bán nợ số 473/2020/BN.CÔNG TY V-NGÂN HÀNG E để Công ty V bán lại toàn bộ khoản nợ của Công ty A theo hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 ngày 05/8/2010 cho Ngân hàng E nên kể từ ngày 13/5/2020 Ngân hàng E trở thành chủ nợ đối với khoản vay của Công ty A. Do việc mua bán nợ đang trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp nên Ngân hàng E là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty V.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.T.H trình bày:*

Bà T.T.T.H là chị ruột của bà T.T.H. Việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Công ty V, Ngân hàng E và Công ty A thì bà T.T.T.H không liên quan nên đề nghị Tòa án không liên lạc và mời bà T.T.T.H tham gia tố tụng.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi ý kiến cho Tòa án nên Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương không thể ghi ý kiến của bà T.T.H được.*

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 24/2020/KDTM-ST ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

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

1.1 Buộc Công ty A phải thanh toán cho Ngân hàng E tổng số tiền là 21.015.777.778 đồng (hai mươi một tỷ không trăm mười lăm triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc là 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng); lãi trong hạn là 9.675.125.000 đồng (chín tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng); lãi quá hạn là 2.840.652.778 đồng (hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

1.2. Công ty A còn phải tiếp tục trả lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 ngày 05/8/2010 và khế ước nhận nợ số 1004-LDS-201003734 ngày 05/8/2010 từ ngày 07/10/2020 đến khi trả xong nợ.

1.3 Trường hợp Công ty A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng E được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 Cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 169218 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01009) do Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2012 mang tên bà T.T.H. Khi xử lý tài sản là căn hộ nói trên thì Ngân hàng E chỉ được thu tối đa là 95% giá trị, 5% giá trị còn lại được trả lại cho bà T.T.H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty B đối với bà T.T.H về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

2.1. Buộc bà T.T.H phải trả cho Công ty B số tiền đợt cuối và số tiền chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lãi phát sinh là 2.475.114.291 đồng (hai tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu một trăm mười bốn ngàn hai trăm chín mươi một đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty B về số tiền lãi là: 1.436.534.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu năm trăm ba mươi tư ngàn đồng).

2.3. Công ty B có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 169218 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01009) do Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2012 mang tên bà T.T.H cho bà T.T.H.”

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/10/2020, bị đơn Công ty A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.T.H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa phúc thẩm xử hủy hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai và không chấp nhận phát mãi căn hộ số 01, tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E tại số 968, đường 3/2, Phường 15, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể kháng cáo đối với phần quyết định:

“2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty B về số tiền lãi là: 1.436.534.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu năm trăm ba mươi tư ngàn đồng).

2.3. Công ty B có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 169218 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01009) do Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2012 mang tên bà T.T.H cho bà T.T.H.”

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty A; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.H và Công ty B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định ban hành Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số: 24/2020/KDTM-ST ngày 13/10/2020 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B và bà T.T.T.H. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 24/2020/KDTM-ST ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B và bà T.T.T.H làm và nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng E được xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Công ty V là phù hợp quy định tại khoản 4, điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T.T.H mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên được coi là cố tình giấu địa chỉ (khoản 2, Điều 277 Bộ luật Tố tụng

dân sự) nên Tòa án phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty A về việc không đồng ý trả tiền lãi phát sinh (lãi trong hạn 9.675.125.000 đồng (*chín tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) và lãi quá hạn 2.840.652.778 đồng (*hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng*)) của số tiền gốc 8.500.000.000 đồng (*tám tỷ năm trăm triệu đồng*) theo hợp đồng tín dụng đã ký, thấy rằng:

Ngày 05/8/2010, Ngân hàng E ký kết hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 cho Công ty A vay số tiền là 8.500.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Cùng ngày 05/8/2010, bà T.T.H ký hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 15/EIB-CL/BL-KHDN/10, tài sản bảo lãnh là căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc cao ốc E tại số 968 đường 3/2, Phường 15, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà T.T.H. Ngày 02/10/2012, bà T.T.H được UBND Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng không thanh toán hết tiền mua căn hộ cho Công ty Phát Đạt. Ngày 27/02/2013, Ngân hàng E đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty A chỉ thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng E đến tháng 07/2011 với số tiền là 1.410.727.450 đồng thì không còn khả năng thanh toán. Ngày 04/7/2013, tại Văn bản số 14245, Ngân hàng E - Chi nhánh L đã gia hạn cho Công ty A thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi đến ngày 31/12/2013 nhưng Công ty A vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 24/9/2014, Ngân hàng E ký kết với Công ty V (sau đây gọi tắt là CÔNG TY V) hợp đồng mua bán nợ số 3806/2014/MBN.CÔNG TY V2-NGÂN HÀNG E để bán toàn bộ khoản nợ của Công ty A theo hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 ngày 05/8/2010 cho CÔNG TY V. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tính đến ngày 06/10/2020, Công ty A còn nợ CÔNG TY V số tiền gốc là 8.500.000.000 đồng; lãi trong hạn là 9.675.125.000 đồng; lãi quá hạn là 2.840.652.778 đồng; tổng cộng là 21.015.777.778 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty A đã thống nhất về số tiền nợ gốc là 8.500.000.000 đồng và xin giảm số tiền lãi phát sinh nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty A phải thanh toán số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, tổng cộng các khoản 21.015.777.778 đồng là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty A.

[2.2]. Xét kháng cáo của người liên quan Công ty B thấy rằng:

[2.2.1] Đối với yêu cầu tính tiền lãi của số tiền thanh toán đợt cuối (5% 1.041.544.375 đồng) + phí bảo trì 374.271.716 đồng+ chi phí làm giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà = 1.415.816.091 đồng theo thỏa thuận tại điều 16 của Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký giữa Công ty Phát Đạt và bà T.T.H với lãi suất là 150% của lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Đông Á công bố vào thời điểm thanh toán và 0,1%/ngày tương đương 3%/tháng, thời gian từ 13/11/2012 đến 28/9/2017, số tiền 2.478.876.000 đồng thấy rằng:

Mặc dù Công ty Phát Đạt có thỏa thuận với bà T.T.H tại điều 16 của Hợp đồng mua bán căn hộ là trả lãi đối với số tiền chậm trả lãi suất là 150% của lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Đông Á công bố vào thời điểm thanh toán và 0,1%/ngày tương đương 3%/tháng, thời gian từ 13/11/2012 đến 28/9/2017 nhưng việc thỏa thuận này là không phù hợp quy định của pháp luật.

Án sơ thẩm áp dụng điểm đ, khoản 1, Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2006; Điều 4, Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản về lãi suất để điều chỉnh lãi suất 15%/năm đối với yêu cầu tính tiền lãi của số tiền bà T.T.H phải thanh toán đợt cuối (5% 1.041.544.375 đồng) + phí bảo trì 374.271.716 đồng = 1.415.816.091 đồng là phù hợp quy định của pháp luật. Như vậy, số tiền lãi phát sinh từ số tiền bà T.T.H phải thanh toán đợt cuối từ 13/11/2012 đến 28/9/2017 sẽ là 1.432.772.291 đồng x 15%/năm x 58 tháng 06 ngày = 1.042.342.000 đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo tính thêm tiền lãi thỏa thuận 3%/tháng đối với số tiền bà T.T.H phải thanh toán đợt cuối của hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty Phát Đạt là không có căn cứ.

[2.2.2] Đối với yêu cầu về việc Công ty Phát Đạt không đồng ý giao lại giấy chứng nhận sở hữu nhà cho bà T.T.H khi bà T.T.H chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định tại hợp đồng mua bán căn hộ thấy rằng:

Bà T.T.H có nghĩa vụ phải trả cho Công ty Phát Đạt số tiền đợt cuối, phí bảo trì và số tiền chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lãi phát sinh là: 1.432.772.291 đồng + 1.042.342.000 đồng = 2.475.114.291 đồng; Tài sản của bà T.T.H là căn hộ số 01, tầng 26, tháp R2, cao ốc Everich tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để bảo lãnh cho khoản nợ của Công ty A: Bà T.T.H được xác định là cố tình giấu địa chỉ, xuất cảnh đi Hoa Kỳ từ năm 2015 đến nay. Cho nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Phát Đạt giao lại giấy chứng nhận sở hữu nhà mang tên bà T.T.H cho bà T.T.H là không có khả năng thi hành bản án. Do vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của Công ty Phát Đạt.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.H thấy rằng:

Từ ngày 05/8/2010, giữa Ngân hàng E - Chi nhánh L, bà T.T.H và Công ty A đã ký kết hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 15/EIB-CL/BL-KHDN/10 ngày 05/8/2010. Tài sản thế chấp là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 thuộc Cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T.T.H được UBND Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà T.T.H cho nên được xác định là tài sản của cá nhân bà T.T.H. Bà T.T.H cho rằng Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2

thuộc Cao ốc E là tài sản của gia đình bà T.T.T.H nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, cũng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.T.T.H.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T.T.H. Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Phát Đạt.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, để có căn cứ thi hành bản án, Tòa án cần phải sửa về cách tuyên án và giao giấy chứng nhận sở hữu nhà mang tên bà T.T.H cho người được thi hành án để thực hiện quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản.

[5] Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty A và bà T.T.T.H phải chịu theo quy định. Công ty Phát Đạt không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty A. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.T.H. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty B. Sửa bản án sơ thẩm số: 24/2020/KDTM ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M như sau:

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

1.1 Buộc Công ty A phải thanh toán cho Ngân hàng E tổng số tiền là 21.015.777.778 đồng (hai mươi một tỷ không trăm mười lăm triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc là 8.500.000.000 đồng (tám tỷ năm trăm triệu đồng); lãi trong hạn là 9.675.125.000 đồng (chín tỷ sáu trăm bảy mươi lăm triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng); lãi quá hạn là 2.840.652.778 đồng (hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

1.2. Công ty A còn phải tiếp tục trả lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201002919 ngày 05/8/2010 và khế ước nhận nợ số 1004-LDS-201003734 ngày 05/8/2010 từ ngày 07/10/2020 đến khi trả xong nợ.

1.3 Trường hợp Công ty A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng E được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản là Căn hộ số 01 tầng 26, tháp R2 Cao ốc E tại Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 169218 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01009) do Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2012 mang tên bà T.T.H. Khi xử lý tài sản là căn hộ nói trên thì Ngân hàng E chỉ được thu tối đa là 95% giá trị, 5% giá trị còn lại được trả lại cho bà T.T.H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty B đối với bà T.T.H về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ*”.

2.1. Buộc bà T.T.H phải trả cho Công ty B số tiền đợt cuối và số tiền chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lãi phát sinh là 2.475.114.291 đồng (hai tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu một trăm mười bốn ngàn hai trăm chín mươi một đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty B về số tiền lãi là: 1.436.534.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu năm trăm ba mươi tư ngàn đồng).

2.3. Công ty B có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 169218 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01009) do Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2012 mang tên bà T.T.H cho Ngân hàng E để thực hiện quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi.”

2.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty B cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà T.T.H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty V tự nguyện chịu 110.000.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng tại Tòa án.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1. Công ty A phải nộp 129.016.000 đồng.

4.2. Công ty B phải chịu 55.096.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí 55.116.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số tạm ứng án phí số: AA/2016/0001934 ngày 16/11/2017. Chi cục Thi hành án thành phố M hoàn trả cho Công ty B số tiền 20.000 đồng.

4.3. Bà T.T.H phải nộp 81.502.300 đồng.

4.4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 63.063.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2016/0001039 ngày 11/11/2016.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

II. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

1. Công ty A phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số: 50728 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

2. Hoàn trả cho Công ty B 2.000.000 đồng theo phiếu thu tạm ứng kháng cáo đã nộp biên lai thu số: 50690 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

3. Bà T.T.H phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số: 50670 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

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

Nơi nhận:

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

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

Đã ký

Nguyễn Minh Tấn