

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 19/2024/KDTM-PT

Ngày 27/9/2024

Về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp, bảo lãnh*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường, ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Minh Hoàng

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Lê Phước Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại điểm cầu trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối điểm cầu trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/TBTL-TA ngày 26/3/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, bảo lãnh*” do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1885/2024/QĐ-PT ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N1; địa chỉ: A T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền là bà Hoàng Thị Cẩm T - Phó phòng phụ trách khách hàng doanh nghiệp, Ngân hàng TMCP N1, Chi nhánh G; địa chỉ: C Q, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần S; địa chỉ: A T, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Bích N; địa chỉ: B T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Trung T1, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: 2 H, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Tường V; địa chỉ: H Hampton Hill C. Sacramento.CA 95828. USA, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà V là ông Lê Di P; địa chỉ: 1 Chung cư B, 2 đường số B L, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú: 62 C, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà V là Luật sư Lê L, thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh G (địa chỉ đường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai), có mặt.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: E Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện ngày 27/7/2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 – Chi nhánh tỉnh G (sau đây viết tắt V1) trình bày:

V1 và Công ty cổ phần S (sau đây viết tắt là Công ty S) ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 48/13/NHNT ngày 05/02/2013 số tiền vay 5.800.000.000 đồng, dư nợ còn lại 1.804.250.000 đồng và Hợp đồng tín dụng từng lần số 92/13/NHNT ngày 05/02/2013 số tiền vay 7.000.000.000 đồng, dư nợ còn lại 5.479.787.920 đồng.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, hai bên đã ký:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 24A/02/VCB ngày 24/02/2012, tài sản thế chấp gồm: + Toàn bộ tài sản Văn phòng Công ty theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 103; + Toàn bộ tài sản Phân xưởng sản xuất số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 102; + Toàn bộ tài sản Phân xưởng sản xuất số 01 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 101.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 24B/02/VCB ngày 24/02/2012 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 18B/01/NHNT ngày 18/01/2011, tài sản thế chấp là nhà và đất tại 340A (nay là 62) đường Cách mạng tháng 8, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Hợp đồng bảo lãnh số 05/2011/NHNT ngày 14/12/2011, tài sản bảo lãnh là nhà và đất tại 340A (nay là 62) đường Cách mạng tháng 8, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Công ty S không thực hiện đúng hợp đồng tín dụng nên dư nợ chuyển sang nợ quá hạn, tổng nợ gốc, lãi của 02 Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 24/01/2024 là 16.798.055.728 đồng, trong đó nợ gốc 7.284.037.920 đồng, nợ lãi trong hạn 113.368.750 đồng; nợ lãi quá hạn 9.400.646.058 đồng.

Số tiền 10.605.151.229 đồng (trong đó nợ gốc 4.734.037.920 đồng, lãi trong hạn VCB không tính, lãi quá hạn 5.871.113.309 đồng) của 02 Hợp đồng tín dụng được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 24A/02/VCB ngày 24/02/2012 với tài sản thế chấp gồm: + Toàn bộ tài sản Văn phòng Công ty theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 103; + Toàn bộ tài sản Phân xưởng sản xuất số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 102; + Toàn bộ tài sản Phân

xưởng sản xuất số 01 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 101

Số tiền 6.192.904.499 đồng (trong đó nợ gốc 2.550.000.000 đồng, lãi 3.642.904.499 đồng) của 02 Hợp đồng tín dụng được ông **T2**, bà **V** bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/2011/NHNT ngày 14/12/2011 và số 05/2011/NHNT ngày 14/12/2011 tài sản bảo lãnh là nhà và đất tại **số C** (nay là 62), Cách mạng tháng 8, **Phường H, P1** và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Đến các ngày 08/10/2013, 06/12/2013, 17/12/2013, 18/12/2013, 22/01/2014, 27/01/2014 lần lượt các khoản vay theo 02 Hợp đồng tín dụng đến hạn trả gốc, lãi nhưng **Công ty S** không thanh toán nên đã phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh của người bảo lãnh nên nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông **Lê Văn T2** và bà **Lê Thị Tường V** trả VCB Gia Lai gốc, lãi tạm tính đến ngày 24/01/2024 số tiền 6.192.904.499 đồng (trong đó gốc 2.550.000.000 đồng, lãi: 3.642.904.499 đồng) và tiền lãi phát sinh đến ngày ông **T2**, bà **V** thực hiện xong nghĩa vụ bảo lãnh. Trường hợp ông **T2**, bà **V** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ VCB được quyền phát mại nhà và đất tại 62, đường Cách mạng tháng 8, **Phường H, TP ., Tỉnh Gia Lai** và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

- Buộc **Công ty S** thanh toán cho VCB Gia Lai tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 24/01/2024 là 10.605.151.229 đồng (trong đó gốc 4.734.037.920 đồng, lãi quá hạn 5.871.113.309 đồng) và tiền lãi phát sinh đến ngày Cty thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng và trả tiền chi phí thẩm, định tại chỗ 4.000.000 đồng. Trường hợp **Công ty S** không thanh toán nợ thì **V1** có quyền phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ.

* *Bị đơn Công ty Cổ phần S trình bày:*

Thứ nhất: Từ năm 2011 đến năm 2013, **V1** cấp tín dụng cho **Công ty S** theo 17 Hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 24/11/NHNT ngày 18/01/2011.
- Hợp đồng tín dụng số 130/11/NHNT ngày 01/06/2011.
- Hợp đồng tín dụng số 218/11/NHNT ngày 17/10/2011.
- Hợp đồng tín dụng số 263/11/NHNT ngày 14/12/2011.
- Hợp đồng tín dụng số 16/12/NHNT ngày 10/01/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 42/12/NHNT ngày 24/02/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 24/11/NHNT ngày 18/01/2011.
- Hợp đồng tín dụng số 95/12/NHNT ngày 18/04/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 141/12/NHNT ngày 01/06/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 182/12/NHNT ngày 19/07/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 210/12/NHNT ngày 31/08/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 304/12/NHNT ngày 31/10/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 354/12/NHNT ngày 22/12/2012.
- Hợp đồng tín dụng số 17/13/NHNT ngày 12/01/2013.
- Hợp đồng tín dụng số 48/13/NHNT ngày 05/02/2013.

Hợp đồng tín dụng số 92/13/NHNT ngày 16/04/2013.

Hợp đồng tín dụng số 214/13/NHNT ngày 30/07/2013.

Theo Điều 7 của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc **Ngân hàng N2**: “*dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ khả thi và có hiệu quả; hoặc có dự án đầu tư, phương án phục vụ đời sống khả thi và phù hợp với quy định của pháp luật*” đối với từng khoản vay theo các hợp đồng tín dụng kể trên là một trong các điều kiện vay vốn. Nếu không có các dự án, phương án này kèm theo hồ sơ vay vốn thì 17 hợp đồng tín dụng giữa **Ngân hàng V1** và **Công ty S** từ năm 2011 đến năm 2013 không tuân thủ quy định của pháp luật về tín dụng.

Thứ hai: 17 hợp đồng tín dụng trên đều được bảo đảm bằng 04 tài sản:

- Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ **A T**;

- Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ **B T**;

- Tài sản gắn liền đất tại địa chỉ **B T**;

- Nhà đất số 340A Cách Mạng Tháng Tám, có tổng giá trị cao nhất gần 8 tỷ đồng, trong khi số tiền thực giải ngân cho bên vay và chưa được tất toán lớn hơn giá trị của 04 tài sản này rất nhiều lần. Thêm vào đó, việc định giá tài sản cũng có dấu hiệu khuất tất trái pháp luật khi các tài sản gắn liền với đất (nhà xưởng công trình xây dựng) lại tăng theo thời gian.

Thứ ba: Trong quá trình giải ngân của 17 hợp đồng tín dụng trên, **VCB G** thực hiện giải ngân nhiều lần bằng tiền mặt, có dấu hiệu không tuân thủ Thông tư 09/2012/TT-NHNN của **Ngân hàng N2** ngày 10/04/2012 quy định việc sử dụng các phương tiện thanh toán để giải ngân vốn cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Thứ tư: Khi xem xét Hợp đồng tín dụng số 130/11/NHNT ngày 01/06/2011, tiền vay là ngoại tệ (USD, đồng đô la Mỹ) và việc giải ngân đã được thực hiện bằng ngoại tệ, không đúng quy định của Thông tư 07/2011/TT-NHNN của **Ngân hàng N2** ngày 24/03/2011 về Quy định cho vay bằng ngoại tệ của tổ chức tín dụng đối với khách hàng vay là người cư trú.

Thứ năm: Hợp đồng tín dụng số 214/13/NHNT ngày 30/07/2013, hợp đồng tín dụng cuối cùng được giải ngân, ngoài 04 tài sản thế chấp kể trên, có một tài sản khác mà **Công ty S** đưa vào thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là “*lô gố teack có nguồn gốc nhập khẩu từ Lào*” được định giá là 3.150.000.000 đồng, tài sản thế chấp này không được định giá đúng quy định về định giá tài sản để làm đảm bảo, đồng thời, tài sản thế chấp này đã được xử lý sai khi mà khoản vay vẫn chưa được thanh toán hoàn tất.

Thứ sáu: Khoản giải ngân chưa được tất toán từ 17 hợp đồng trên lớn hơn nhiều so với 50% tổng giá trị tài sản của **Công ty S** nhưng chỉ được Giám đốc Công ty tự ý giao kết với **V1** là trái với điểm g khoản 2 Điều 108 Luật Doanh nghiệp 2005.

Tóm lại việc **V1** liên tiếp cho vay bằng 17 Hợp đồng tín dụng chính là việc đảo nợ trái phép, vi phạm quy định về đảo nợ của Ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu

Tòa án tuyên bố vô hiệu 17 Hợp đồng tín dụng ký kết giữa **V1** với **Công ty S** từ năm 2011 đến năm 2013 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông **Lê Văn T2**, bà **Lê Thị Tường V** (do đại diện theo ủy quyền ông **Lê Di P**) trình bày:*

Điểm 1.2 Điều 1 *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số 24B/02/VCB ký ngày 24/02/2012 giữa **V1** với vợ chồng ông **Lê Văn T2**, bà **Lê Thị Tường V** thì nhà đất tại **F C, thành phố P, tỉnh Gia Lai** (thuộc sở hữu của ông **T2**, bà **V**) chỉ được thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho các hợp đồng tín dụng sau đây:

- Hợp đồng tín dụng số 130/11/NHNT ngày 01/6/2011;
- Hợp đồng tín dụng số 218/11/NHNT ngày 17/10/2011;
- Hợp đồng tín dụng số 263/11/NHNT ngày 14/12/2011;
- Hợp đồng tín dụng số 16/12/NHNT ngày 10/01/2012;
- Hợp đồng tín dụng số 42/12/NHNT ngày 24/2/2012.

Các Hợp đồng tín dụng trên đã tất toán xong nên nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp cũng như bằng bảo lãnh đã chấm dứt hiệu lực pháp luật, do đó, việc VCB Gia Lai yêu cầu được phát mại nhà đất 62 **C** để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của **Công ty S** cho **V1** là không có căn cứ nên yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 24B/02/VCB ký ngày 24/02/2012 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 18B/01/NHNT ngày 18/01/2011 ký giữa VCB Gia Lai với ông **T2**, bà **V** không còn hiệu lực bị chấm dứt theo quy định tại Điều 357 và 371 của Bộ luật Dân sự năm 2005, buộc VCB Gia Lai trả ông **T2**, bà **V** các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản là nhà đất tại **F C**.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P, tỉnh Gia Lai trình bày:* Tại Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 26/12/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh **G** đã phê duyệt bồi thường, hỗ trợ cho **Công ty S** 1.561.685.056 đồng (không bồi thường hỗ trợ về đất theo điểm c khoản 1 Điều 76 Luật Đất đai 2013), **Công ty S** chưa đồng ý nhận tiền nên số tiền này đang gửi tại tài khoản tạm giữ của Trung tâm quản lý tại **kho bạc Nhà nước tỉnh G**. Tại Công văn số 2096/STNMT-TTr ngày 23/5/2022, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cho biết đối với 02 thửa đất số 235, 289 **đường T, thành phố P** mà **UBND tỉnh G** cho **Công ty S** thuê đã hết thời hạn thuê đất từ ngày 31/12/2021 nên Sở đang chỉ đạo các đơn vị liên quan hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án đầu tư xây dựng phù hợp quy hoạch của địa phương, thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất để xem xét cho gia hạn thuê đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2022 đối với các tài sản trên đất tại 02 thửa đất số 235, 289 **đường Trường chinh** mà **Công ty S** thế chấp cho **V1** vẫn còn nguyên trạng như Biên bản định giá của VCB Gia Lai khi lập hồ sơ thế chấp.

* Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/8/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **V1** buộc **Công ty S** trả 15.230.579.330 đồng, trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ

nghĩa vụ trả nợ thì **V1** có quyền yêu cầu phát mại tài sản của **Công ty S** trên các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 244441, số AD 244 435 do **Ủy ban nhân dân tỉnh G** cấp ngày 17/01/2006, số AD 244429 do **Ủy ban nhân dân tỉnh G** cấp ngày 18/5/2006, các tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 24A/02/VCB, **VCB G** có quyền liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai để nhận khoản tiền bồi thường tài sản trên đất tại **A T, thành phố P. - Gia Lai**.

Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn T2** bà **Lê Thị Tường V** tuyên bố các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 24B/02/VCB ngày 24/02/2012; số 18B/01/NHNT ngày 18/01/2011 ký kết giữa ông **T2** bà **V** với **V1** hết hiệu lực, ông **T2**, bà **V** có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa đăng ký bảo đảm; buộc VCB Gia Lai trả ông **T2** bà **V** Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà **số C (nay là số F)** đường Cách Mạng Tháng Tám do **Ủy ban nhân dân tỉnh G** cấp số 56/CN/UB ngày 21/01/1995 đứng tên ông **T2** bà **V** (kèm theo trích lục và Giấy phép xây dựng).

V1 kháng cáo, tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 32/2022/KDTM-PT ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 24/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 147, 201, 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự
- Áp dụng các Điều 317, 318, 320, 321, 335, 336, 342 của Bộ luật dân sự
- Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N1:

1.1. Buộc Công ty Cổ phần S phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh G) số tiền 10.605.151.229 đồng (tiền gốc 4.734.037.920 đồng, tiền lãi 5.871.113.309 đồng)

1.2. Buộc ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Tường V phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh G) số tiền 6.192.904.499 đồng (tiền gốc: 2.550.000.000 đồng, tiền lãi: 3.642.904.499 đồng)

Kể từ ngày 24/01/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên.

1.3. Trường hợp Công ty Cổ phần S, ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Tường V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thế chấp để thu hồi nợ, tài sản được quyền yêu cầu phát mãi gồm:

- Toàn bộ tài sản Văn phòng Công ty theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 103 gắn liền với Lô đất thửa số 112 Tờ bản đồ số 54 tại A đường T, Phường T (nay là phường P), Tp P2, Tỉnh Gia Lai (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 244 441 do UBND Tỉnh G cấp ngày 27/06/2006).

- Toàn bộ tài sản Phân xưởng sản xuất số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 102 gắn liền với Lô đất thửa số 3 Tờ bản đồ số 70 tại B đường T, Phường T, Tp P, Tỉnh Gia Lai (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 244 435 do UBND tỉnh G cấp ngày 17/01/2006)

- Toàn bộ tài sản Phân xưởng sản xuất số 01 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình Xây dựng số 646 222 358 100 101 gắn liền với Lô đất thửa số 12 Tờ bản đồ số 39 tại B đường T, Phường T, Tp P, Tỉnh G (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 244 429 do UBND tỉnh G cấp ngày 18/5/2006)

- Nhà và đất tại số C (nay là số F) đường C, P. H, TP ., Tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 55 CN/UB do Ủy ban nhân dân tỉnh G cấp ngày 21/01/1995 cho ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị Tường V.

- Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có quyền liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất để nhận khoản tiền bồi thường tài sản trên đất tại A T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị Tường V.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty Cổ phần S phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần N1 – Chi nhánh G) số tiền 4.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần S phải chịu 118.605.151 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Ngân hàng thương mại cổ phần N1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1

119.042.213 đồng theo Biên lai số 0000881 ngày 15-10-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và Biên lai số 0000251 ngày 3 tháng 4 năm 2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

- Ông **Lê Văn T2** và bà **Lê Thị Tường V** phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch và 114.192.904 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000 đồng theo biên lai số 0000269 ngày 17- 4- 2023 và Biên lai số 0000122 ngày 17 - 5 - 2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông **Lê Văn T2** và bà **Lê Thị Tường V** còn phải nộp 111.192.904 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

5. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Bị đơn **Công ty S** kháng cáo cho rằng Công ty đang khiếu nại thủ tục tổ chức phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đến Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai vẫn tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng; mặt khác, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai chưa tiến hành tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của **Công ty S** nên không kịp sắp xếp thời gian từ Thành phố Hồ Chí Minh về Gia Lai tham gia phiên tòa, nhưng Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai vẫn tiến hành xét xử vắng mặt là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của Công ty; do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông **Lê Văn T2**, bà **Lê Thị Tường V** (do ông **Lê Di P** đại diện) kháng cáo cho rằng:

Điểm 1.2 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 24B/02/VCB ngày 24/02/2012 giữa bên thế chấp là vợ chồng ông **T2**, bà **V** với bên nhận thế chấp là VCB Gia Lai thì tài sản thế chấp là nhà đất tọa lạc tại 340A Cách Mạng Tháng Tám chỉ được thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho các Hợp đồng tín dụng sau: 1. Hợp đồng tín dụng số 130/11/NHNT ngày 01/6/2011; 2. Hợp đồng tín dụng số 218/11/NHNT ngày 17/10/2011; 3. Hợp đồng tín dụng số 263/11/NHNT ngày 14/12/2011; 4. Hợp đồng tín dụng số 16/12/NHNT ngày 10/01/2011; 5. Hợp đồng tín dụng số 42/12/NHNT ngày 24/02/2012. Điểm 1.1 Điều 1 Hợp đồng bảo lãnh số 05/2011/NHNT ngày 14/12/2011 ký giữa ông **T2**, bà **V** với **V1** thì phạm vi bảo lãnh là số tiền cho vay là 2.550.000.000 đồng và toàn bộ lãi, lãi phạt, chi phí khác (nếu có) phát sinh, hiện nay, các Hợp đồng tín dụng trên đã tất toán xong nên nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp của ông **T2**, bà **V** chấm dứt. Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn

Giấy đề nghị được cho thuê tài sản ngày 20/7/2016 của ông T2, bà V để cho rằng ông T2, bà V vẫn dùng nhà đất tại C Cách Mạng Tháng Tám để bảo lãnh cho Công ty S là nhận định suy đoán không khách quan.

Mặt khác, sau khi ký Hợp đồng thế chấp nhà đất 340A (nay là 62) Cách Mạng Tháng Tám thì ông T2, bà V mua thêm đất ở phía sau giáp đường M và xây dựng thêm nhà, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại toàn bộ nhà đất là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Công ty S giữ nguyên kháng cáo, đồng thời Công ty và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cho rằng số nợ mà V1 nêu ra không thống nhất trước sau nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm hoặc dừng phiên tòa để trưng cầu giám định tài chính về số nợ gốc, nợ lãi Công ty S phải trả V1.

- Đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà V và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà V giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- + Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- + Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty S (Bị đơn) và của ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Tường V (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Lê Di P đại diện), giữ nguyên kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Tường V cho rằng nhà đất của mình tại 340A (nay là 62) đường Cách Mạng Tháng Tám chỉ thế chấp cho V1 để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty S theo 5 Hợp đồng tín dụng, nhưng 5 Hợp đồng tín dụng đã tất toán nên không đồng ý với yêu cầu của V1 về phát mại nhà đất này thu hồi nợ mà yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng thế chấp, tuyên ông T2, bà V được toàn quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất thấy rằng:

[1.1] Ngày 18/01/2011 ông T2, bà V ký với V1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 18B/01/NHNT xác định nghĩa vụ được bảo lãnh l theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/2011/NHNT ngày 18/01/2011 mà Điều 1, 2 thể hiện ông T2, bà V bảo lãnh cho Công ty S khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 24/11/NHNT ngày 18/1/2011 và các khoản vay khác sau này với phạm vi bảo đảm 2.550.000.000 đồng bằng tài sản là nhà và đất tại 62 Cách Mạng Tháng 8 thuộc sở hữu của ông

T2, bà V. Ngày 24/2/2012 ông T2, bà V tiếp tục ký với VCB Gia Lai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 24B/02/VCB tại Điều 1, 2 quy định nhà đất tại 62 Cách Mạng Tháng 8 bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty S cho V1 theo các hợp đồng tín dụng số 130/11/NHNT ngày 01/06/2011, số 218/11/NHNT ngày 17/10/2011, số 263/11/NHNT ngày 14/12/2011, số 16/12/NHNT ngày 10/01/2012, số 42/12/NHNT ngày 24/02/2012 và Hợp đồng thế chấp số 18B/01/NHNT, tất cả các khoản vay gốc không quá 3.500.000.000 đồng, trong thời hạn 5 năm kể từ ngày ngày 24/2/2012.

[1.1] Ngày 14/12/2011 ông T2, bà V ký với V1, Hợp đồng bảo lãnh số 05/2011/NHNT, tại Điều 1, khoản 1.1 quy định: “*Bên bảo lãnh đồng ý cam kết vô điều kiện và không hủy ngang trong trách nhiệm bảo lãnh cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP S có GPKD số 3903000002 (sau đây gọi là Bên được bảo lãnh) để được Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh G chấp thuận cho vay với các điều khoản quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng bảo lãnh số 263/11/NHNT ngày 14/12/2011, và các khoản nợ vay khác và/hoặc các khoản bảo lãnh khác được xác định cụ thể trong các Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng bảo lãnh sau này giữa Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh G và Bên được bảo lãnh (nếu có), với tổng phạm vi bảo đảm là 2.550.000.000 đồng và toàn bộ lãi, lãi phạt, chi phí khác (nếu có) phát sinh*”. Như vậy, ngoài bảo lãnh cho Hợp đồng tín dụng 263/11/NHNT ngày 14/12/2011 thì ông T2, bà V còn thế chấp nhà đất 340A Cách Mạng Tháng 8 bảo lãnh cho các Hợp đồng tín dụng ký sau này giữa Công ty S với V1 có phạm vi bảo đảm số tiền vay gốc 2.550.000.000 đồng và lãi phát sinh. Ngày 05/02/2013 và ngày 16/4/2013, Công ty S ký với V1 Hợp đồng cho vay từng lần số 48 và số 92, quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán tính đến ngày 24/01/2023 nợ V1 theo Hợp đồng tín dụng 263/11/NHNT và 2 Hợp đồng cho vay từng lần số 48, số 92 số nợ gốc 2.550.000.000 đồng và nợ lãi 3.642.904.499 đồng, tổng cộng 6.192.904.499 đồng.

[1.3] Vợ chồng ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Tường V là người dùng tài sản đứng tên hai vợ chồng là nhà đất tại 62 Cách Mạng Tháng 8 ký nhiều hợp đồng thế chấp, bảo lãnh cho các khoản tiền Công ty S vay V1 trong năm 2011 và nửa đầu năm 2012 trong thời gian ông Lê Văn T2 làm Giám đốc Công ty S. Ngoài ra, ngày 20/7/2016 ông Lê Văn T2 viết Giấy đề nghị được cho thuê tài sản (bút lục 358) gửi V1 đề nghị cho phép ông T2 được cho người khác thuê nhà đất 62 C, với thời gian cho thuê tối đa 05 năm, cam kết bảo đảm tài sản trong quá trình cho thuê đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 24B ngày 24/2/2012. Thực tế, sau đó ông T2, bà V không yêu cầu hoặc làm thủ tục để được trả lại các giấy tờ thế chấp, bảo lãnh, điều này chứng minh ông T2, bà V vẫn dùng nhà đất 62 Cách Mạng Tháng Tám bảo đảm cho các khoản nợ sau của Công ty S chứ không riêng 05 Hợp đồng tín dụng đã nêu, điều này đồng nghĩa ông T2, bà V vẫn xác định Hợp đồng thế chấp số 24B còn hiệu lực.

Từ các mục [1.1, [1.2] và [1.3] trên, cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2, bà V yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh mà ông T2, bà V đã ký dùng nhà đất 62 Cách Mạng Tháng Tám hết hiệu lực, bị hủy bỏ để ông T2, bà V được toàn quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất tại F C là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông T2, bà V.

[2] Đối với kháng cáo của ông T2, bà V (do ông Lê Di P đại diện) trình bày sau khi ký Hợp đồng thế chấp nhà đất 340A (nay là 62) đường Cách Mạng Tháng Tám thì ông T2, bà V có mua thêm đất ở phía sau giáp đường M và xây dựng thêm nhà, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại toàn bộ nhà đất là không đúng, thấy rằng đây là vấn đề đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà V mới nêu sau khi xét xử sơ thẩm và không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nên cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này.

[3] Đối với kháng cáo của Công ty S cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng về tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, về việc chưa tiến hành tổng đạt Giấy triệu tập phiên tòa đảm bảo thời gian để Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty S kịp sắp xếp thời gian tham gia phiên tòa, nhưng vẫn tiến hành xét xử sơ thẩm vắng mặt và kháng cáo bổ sung tại phiên tòa yêu cầu cấp phúc thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm hoặc dừng phiên tòa để trưng cầu giám định về số nợ gốc, nợ lãi, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy VCB Gia Lai khởi kiện vụ án từ ngày 27/7/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã xét xử sơ thẩm tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 23/8/2022, do có kháng cáo nên tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 32/2022/KDTM-PT ngày 20/12/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại và Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã xét xử sơ thẩm lại tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 24/01/2024. Xét, vụ án đã trải qua nhiều vòng tố tụng, nhưng Công ty S chưa khi nào thắc mắc về số nợ phải trả và nếu có sai sót về tố tụng, nhưng cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng nội dung vụ án như phân tích tại các mục trên, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty S.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị. Công ty S và vợ chồng ông T2, bà V kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2024/KDTM-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Công ty cổ phần S phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm, trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000040 ngày 05/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Ông **Lê Văn T2**, bà **Lê Thị Tường V** phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm, trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000028 ngày 19/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân