

ĐÃ MÃ HÓA

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 847/2024/DS-PT

Ngày: 23-9-2024

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 Châu Kim Anh

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thành Đạt - 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: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 308/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4122/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13111/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam – VAMC)

Địa chỉ trụ sở: Tầng H, Tòa nhà V, Số G, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **Công ty TNHH MTV Q1 và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E)**; Theo Hợp đồng ủy quyền số 02/2018/HĐUQ/EIB-AMC ngày 17/9/2018.

Người đại diện theo pháp luật của E: ông **Đỗ Mạnh C**; Chức vụ: Chủ tịch Công ty.

Địa chỉ trụ sở: Tầng D, Số B, đường T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của E:

1/ Bà **Nguyễn Thị Thanh N** – Chuyên viên Phòng xử lý thu hồi nợ.

2/ Ông **Hoàng Hải N1** – Chuyên viên Phòng xử lý thu hồi nợ.

Theo Giấy ủy quyền số 112/2024/EIBA/UQ-TGD ngày 12/8/2024, lập bởi E.

Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng D, Số B, đường T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Ông **Trần Phương T**, sinh năm 1969, chết năm 2022.

Địa chỉ cuối cùng: Số A, đường D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Phương T:

1.1/ Cụ **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1948.

1.2/ Cụ **Trần Thị L**, sinh năm 1949.

1.3/ Bà **Trần Phương Bích N2**, sinh năm 1996.

1.4/ Ông **Trần Đức T2**, sinh năm 1998.

1.5/ Ông **Trần Đăng K**, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Số A, đường D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Lâm Thị L1**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số A, đường D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.**

Địa chỉ: Số B, đường B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2/ **Công ty TNHH Hoàng**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH H2: ông **Phạm Trung N3**, sinh năm 1952; chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Trung N3: ông **Lê Minh H**, sinh năm 1953; theo Giấy ủy quyền số công chứng 000255, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2024, lập tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Địa chỉ: Số A đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Nguyễn Trọng T3**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Phòng B, chung cư V, Số B, đường L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4/ Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Địa chỉ trụ sở: Số H, đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: bà **Nguyễn Thị Tú A** – chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.*

Địa chỉ: Số H, đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Do có kháng cáo của: **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:***

Ngày 04/06/2010, nguyên đơn và các bị đơn đã ký Hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-201000387, Hợp đồng tín dụng kèm Khế ước nhận nợ số 1803LDS 201000508, nguyên đơn cung cấp hạn mức tín dụng và giải ngân số tiền là 5.850.000.000đồng, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay, phạt chậm trả lãi = [số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn) x số ngày chậm trả]/30 (360 nếu lãi suất vay là lãi suất năm). Mục đích vay là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/11/2011, nguyên đơn và các bị đơn đã ký Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, sửa đổi mục tính lãi suất cho vay, ngân hàng đã giải ngân số tiền này cho khách hàng.

Ngày 29/12/2010, bị đơn - bà Lâm Thị L1 ký với nguyên đơn Giấy đề nghị kèm hợp đồng hạn mức thấu chỉ số 1803-LAV-201001350, nguyên đơn cung cấp hạn mức tín dụng với số tiền là 450.000.000đồng, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay. Mục đích vay phục vụ cho nhu cầu tiêu dùng gia đình. Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, nguyên đơn đã giải ngân, bị đơn - bà Lâm Thị L1 đã nhận nợ, cụ thể: Số tiền vay: 450.000.000đồng; dư nợ hiện tại 450.000.000đồng; thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 29/12/2010 đến ngày 29/12/2011; Khách hàng có thể rút

vốn làm nhiều lần thông qua tài khoản không kỳ hạn được mở tại Ngân hàng và tổng số dư nợ không được vượt quá hạn mức đã được thỏa thuận giữa ngân hàng và khách hàng. Như vậy, tổng số tiền gốc nguyên đơn đã giải ngân cho các bị đơn là 6.300.000.000đồng.

Để bảo đảm cho việc thanh toán hai khoản vay nêu trên, các bị đơn đã thế chấp tài sản cho nguyên đơn như sau:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 92/EIB BR- TDTH/BĐTS/10 ngày 31/05/2010 công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 01/06/2010; số công chứng 1272 quyền số 01 TP/SCC/HĐTC; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/06/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

Tài sản số 1: Quyền sử dụng đất 4.329m² (thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485363; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03209 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 2: Quyền sử dụng đất 6.754m² (thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485364; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03208 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 3: Quyền sử dụng đất 3.785,5m² (thửa đất số 05, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485365; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 4: Quyền sử dụng đất 3.712,2m² (Thửa đất số 04 tờ, bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485366; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 5: Quyền sử dụng đất 3.345,3m² (Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897058; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số H03252 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 6: Quyền sử dụng đất 1.282 m² (thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897059; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03250 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 7: Quyền sử dụng đất 1.187m² (thửa đất số 07, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897060; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03251 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 8: Quyền sử dụng đất 667m² (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897062; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03249 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 9: Quyền sử dụng đất 387m² (thửa đất số 823, tờ bản đồ số 13) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 864241; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00792 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 20/12/2005.

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 93/EIB BR- TDTH/BĐTS/10 ngày 31/05/2010 công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 01/06/2010; số công chứng 1274 quyền số 01 TP/SCC/HĐTC; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/06/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

Tài sản số 10: Quyền sử dụng đất 4.442m² (thửa đất số 140, tờ bản đồ số 01) tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 551539; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00704 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 07/09/2005, cập nhật sang tên cho ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 ngày 14/11/2008.

Tài sản số 11: Quyền sử dụng đất 2.390m² (thửa đất số 129, 41; tờ bản đồ số 01) tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 255287; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00142QSDD/466/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 14/01/2003, cập nhật sang tên cho ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 ngày 14/11/2008.

Tài sản số 12: Quyền sử dụng đất 2.131,2m² (thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 21) tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 321127; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01253 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/07/2007, cập nhật sang tên cho ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 ngày 10/09/2007.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 190/EIBBR- TDTH/BĐTS/09 ngày 04/07/2009 công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 04/07/2009; số công chứng 330 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/07/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

Tài sản số 13: Quyền sử dụng đất 14.678,0m² (thửa đất số 26542.121.69, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 566075; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001724 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/03/2007, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008.

Tài sản số 14: Quyền sử dụng đất 22.174m² (thửa đất số 26542.121.70, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897643; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001498 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2006, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008.

Ngày 24/09/2014, nguyên đơn đã bán toàn bộ khoản nợ của các bị đơn cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (sau đây viết tắt là Công ty V) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 3788/2014/MBN.VAMC2-EXIMBANK. Như vậy, kể từ ngày 24/09/2014, Công ty V trở thành chủ nợ khoản nợ vay của các bị đơn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, các bị đơn đã trả được Ngân hàng số tiền nợ 3.063.091.444đồng (nợ gốc: 1.364.000.000đồng, nợ lãi: 1.699.091.444đồng) và Ngân hàng đã giải chấp 04 tài sản bảo đảm gồm: Tài sản số I, tài sản số A, tài sản số A và tài sản số A.

Ngày 13/05/2020, nguyên đơn mua lại toàn bộ khoản nợ của các bị đơn từ Công ty V theo Hợp đồng mua bán nợ số 469/2020/BN.VAMC- E. Do đó, kể từ ngày 13/05/2020, nguyên đơn trở thành chủ nợ của các bị đơn và nguyên đơn kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty V, đồng thời nguyên đơn yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung như sau:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 190/EIB BR-TDTH/BDTS/09 ngày 04/07/2009 nêu trên, các bị đơn đã thế chấp cho E 02 tài sản sau đây để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-201000387 ngày 04/06/2010:

Tài sản số 13: Quyền sử dụng đất 14.678,0m² (thửa đất số 26542.121.69, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tài sản số 14: Quyền sử dụng đất 22.174m² (thửa đất số 26542.121.70, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Theo thỏa thuận các bên giữa nguyên đơn, các bị đơn, và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, vào ngày 08/07/2011, E đã xóa đăng ký thế chấp giao dịch bảo đảm 02 Quyền sử dụng đất tài sản số 13, và tài sản số 14. Đồng thời, Công ty TNHH H2 hợp đồng chuyển nhượng 02 Quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Trọng T3 theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/07/2011, được công chứng số 1049, số 1050 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nhưng Công ty TNHH H2 chưa xuất hóa đơn và kê khai thuế chuyển nhượng.

E đã giao nộp cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả - Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu 02 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 566075; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001724 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/03/2007, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897643; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001498 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2006, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 của tài sản số 13, và tài sản số 14, và nguyên đơn giữ 02 Giấy biên nhận hồ sơ mã số 027.2011.2400, 027.2011.2402 cùng ngày tiếp nhận 22/11/2011.

Ngày 15/07/2011, E và ông Nguyễn Trọng T3 ký Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay số 39/EIB-BRVT- KHCN/BDTS/11 ngày 15/7/2011 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng bảo đảm Số 39 ngày 15/7/2011), mục đích dùng 02 Quyền sử dụng đất tài sản số 13, tài sản số 14 trên để tiếp tục nghĩa vụ bảo đảm

cho khoản vay của các bị đơn tại Hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-201000387 ngày 04/06/2010. Tuy nhiên, E chưa ký hợp đồng tín dụng, chưa giải ngân tiền vay cho ông Nguyễn Trọng T3, lý do: sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Trọng T3 không thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do Công ty TNHH H2 đã ngừng hoạt động, không thực hiện bổ sung hồ sơ kê khai thuế theo yêu cầu của Chi cục Thuế thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa giải quyết các vấn đề:

1/ Buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ tạm tính đến ngày 14/4/2022 là 15.984.808.206đồng (gốc: 4.936.000.000đồng, lãi trong hạn: 2.612.366.407đồng, lãi quá hạn: 8.436.441.799đồng) và lãi phát sinh tiếp tục tính từ ngày 15/4/2022 cho đến khi các bị đơn trả xong nợ, theo Hợp đồng tín dụng số 1803-LAV-201000387, Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số 1803LDS 201000508 cùng ngày 04/06/2010 và Giấy đề nghị kèm hợp đồng hạn mức thấu chi số 803-LAV-201001350 ngày 29/12/2010 đã ký kết. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Tuyên vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật, hủy bỏ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/07/2011 giữa Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, đã công chứng số 1049, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/07/2011 giữa Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, đã công chứng số 1050, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3/ Yêu cầu Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả - Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả lại nguyên đơn 02 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 566075; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001724 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/03/2007, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897643; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001498 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2006, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 theo 02 Giấy biên nhận hồ sơ mã số 27.2011.2400, 027.2011.2402 cùng ngày tiếp nhận 22/11/2011.

4/ Tuyên xử lý phát mãi 10 tài sản thế chấp sau đây để thu hồi khoản nợ của các bị đơn cho nguyên đơn:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với BR-TDTH/BĐTS/10 ngày 31/05/2010 công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu ngày 01/06/2010; số công chứng 1272 quyền số 01 TP/ SCC/HĐTC; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/06/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể: tài sản số A, tài sản số B, tài sản số C, tài sản số D, tài sản số E, tài sản số F, tài sản số G, tài sản số H.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 190/EIB BR-TDTH/BDTS/09 ngày 04/07/2009 công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 04/07/2009; số công chứng 330 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/07/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể: tài sản số A, tài sản số A.

****Phía bị đơn – ông Trần Phương T trình bày:***

Ông Trần Phương T thừa nhận việc ký 02 (hai) hợp đồng tín dụng và thế chấp các tài sản để đảm bảo cho việc thanh toán nợ của 02 hợp đồng tín dụng như đại diện nguyên đơn trình bày, và thừa nhận đã nhận đủ tiền 6.300.000.000đồng. Do khó khăn, ông Trần Phương T đề nghị được thanh toán số tiền 5.352.000.000đồng, đề nghị nguyên đơn giải chấp các tài sản sau khi ông Trần Phương T thanh toán tiền.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1049 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1050, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2021 giữa Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, đã được công chứng số tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thực hiện đúng quy định của Luật Công chứng. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật, hủy bỏ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Phòng C1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Công ty TNHH H2, ông Nguyễn Trọng T3, Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được triệu tập hợp lệ đến Tòa án để cung cấp ý kiến, cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng vắng mặt không lý do.

****Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:***

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 4, Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL công bố ngày 17/10/2016;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Các bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 14/4/2022 là 15.984.808.206đồng, bao gồm tiền gốc: 4.936.000.000đồng, tiền lãi trong hạn: 2.612.366.407đồng, tiền lãi quá hạn: 8.436.441.799đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày 14/4/2022, các bị đơn còn phải trả số tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của nguyên đơn thì lãi suất mà các bị đơn phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của nguyên đơn.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3/ Ngay khi các bị đơn thanh toán hết nợ thì nguyên đơn phải làm thủ tục giải chấp các tài sản số 1, tài sản số B, tài sản số C, tài sản số D, tài sản số E, tài sản số F, tài sản số G, tài sản số 8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 92/EIB BR-TDTH/BDTS/10 ngày 31/05/2010 công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 01/06/2010; số công chứng 1272 quyền số 01 TP/ SCC/HĐTC; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/06/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho các bị đơn.

1.4/ Trường hợp các bị đơn không thực hiện việc trả nợ, nguyên đơn đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 92/EIB BR- TDTH/BĐTS/10 ngày 31/05/2010 công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 01/06/2010; Số công chứng 1272 Quyền số 01 TP/SCC/HĐTC; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/06/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

Tài sản số 1: Quyền sử dụng đất 4.329m² (thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485363; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03209 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 2: Quyền sử dụng đất 6.754m² (thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485364; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03208 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 3: Quyền sử dụng đất 3.785,5m² (thửa đất số 05, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485365; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 4: Quyền sử dụng đất 3.712,2m² (thửa đất số 04 tờ, bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485366; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 5: Quyền sử dụng đất 3.345,3m² (thửa đất số 06, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897058; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03252 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 6: Quyền sử dụng đất 1.282m² (thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897059; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03250 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 7: Quyền sử dụng đất 1.187m² (thửa đất số 07, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897060; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03251 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 8: Quyền sử dụng đất 667m² (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897062; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03249 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.5/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của các bị đơn. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì các bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho nguyên đơn.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm:

2.1/ Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/07/2011 giữa Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, đã công chứng số 1049, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/07/2011 giữa Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, đã công chứng số 1050, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2/ Không chấp nhận yêu cầu Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả - Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả lại nguyên đơn 02 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 566075; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001724 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/03/2007, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897643; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001498 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2006, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 theo 02 Giấy biên nhận hồ sơ mã số 027.2011.2400, 027.2011.2402 cùng ngày tiếp nhận 22/11/2011.

2.3/ Không chấp nhận yêu cầu phát mãi hai tài sản gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 190/EIB BR- TDTH/BĐTS/09 ngày 04/07/2009 công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 04/07/2009; số công chứng 330 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/07/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất 14.678,0m² (thửa đất số 26542.121.69, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 566075; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001724 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/03/2007, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008.

- Quyền sử dụng đất 22.174m² (thửa đất số 26542.121.70, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897643; vào 01 sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001498 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2006, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 20 tháng 5 năm 2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

****Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo là việc giải chấp tài sản cho bị đơn theo thỏa thuận để bị đơn bán tài sản trả nợ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không có văn bản để xác nhận.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH H2 do ông Lê Minh H là đại diện theo ủy quyền đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

****Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:***

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự đã đóng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[2] Người tham gia tố tụng: sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Phương T chết ngày 25 tháng 6 năm 2022. Do đó, phải đưa những người thừa kế hàng thứ nhất của ông Trần Phương T vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, gồm cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003.

[3] Xét xử vắng mặt đương sự: Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Đơn xin vắng mặt đề ngày 16/9/2024. Bà Lâm Thị L1, cụ Nguyễn Văn T1, cụ Trần Thị L, bà Trần Phương Bích N2, ông Trần Đức T2, ông Trần Đăng K và ông Nguyễn Trọng T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu phát mãi 02 tài sản thế chấp theo Hợp đồng bảo đảm Số 39 ngày 15/7/2011 giữa E và ông Nguyễn Trọng T3 đã ký kết để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo là các bên gồm E, chủ tài sản Công ty TNHH H2, ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 và ông Nguyễn Trọng T3 thỏa thuận: sau khi nguyên đơn xóa thế chấp 02 Quyền sử dụng đất trên để Công ty TNHH H2 hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng T3, sau đó ông Nguyễn Trọng T3 với E Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay, mục đích tiếp tục dùng 02

Quyền sử dụng đất này để tiếp tục bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 tại E. Đồng thời, Hợp đồng bảo đảm số 39 ngày 15/07/2011 thỏa thuận dùng 02 Quyền sử dụng đất tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thế chấp cho E để tiếp tục bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử đặt ra là cơ sở pháp lý của thỏa thuận như trình bày của nguyên đơn và nội dung Hợp đồng bảo đảm số 39 ngày 15/07/2011 ông Nguyễn Trọng T3 thỏa thuận dùng 02 Quyền sử dụng đất tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thế chấp cho E để tiếp tục bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 làm căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Căn cứ trình bày của nguyên đơn trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, giữa các bên E, chủ tài sản Công ty TNHH H2, ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 và ông Nguyễn Trọng T3 thỏa thuận: E xóa thế chấp 02 Quyền sử dụng đất trên để Công ty H2 hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng T3, sau đó ông Nguyễn Trọng T3 với E Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay, mục đích tiếp tục dùng 02 Quyền sử dụng đất này để tiếp tục bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 tại E. Tuy nhiên lại cho rằng đây chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Bị đơn cho rằng do khó khăn, ông Trần Phương T đề nghị được thanh toán số tiền 5.352.000.000 đồng và ngân hàng giải chấp các tài sản sau khi ông thanh toán tiền. Không đồng ý trả lãi như ngân hàng yêu cầu.

[5] Xét Hợp đồng bảo đảm Số 39 ngày 15/7/2011 giữa E và ông Nguyễn Trọng T3 là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH H2 không có nội dung thỏa thuận thể hiện việc ông Nguyễn Trọng T3 phải có trách nhiệm dùng tài sản mua của Công ty TNHH H2 để bảo lãnh việc trả nợ cho ông Trần Phương T, bà Lâm Thị L1 là người vay của Ngân hàng E. Sau đó, ông Nguyễn Trọng T3 và Ngân hàng E cũng không ký hợp đồng tín dụng, không việc giải ngân tiền để cho ông Nguyễn Trọng T3 thanh toán tiền chuyển nhượng bất động sản cho Công ty TNHH H2.

[6] Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ngày 08/07/2011, E đã xóa đăng ký thế chấp giao dịch bảo đảm 02 Quyền sử dụng đất tài sản số A, tài sản số 14. Do đó, Công ty TNHH H2 có quyền thực hiện chuyển nhượng tài sản cho ông Nguyễn Trọng T3 là có căn cứ theo quy định pháp luật để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này là có cơ sở. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo đã phát sinh hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu do không được chấp nhận kháng cáo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

1.1/ Ông Trần Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị L1 phải thanh toán cho của Ngân hàng Thương mại cổ phần X số tiền tạm tính đến ngày 14/4/2022 là 15.984.808.206 (mười lăm tỉ, chín trăm tám mươi tư triệu, tám trăm lẻ tám nghìn, hai trăm lẻ sáu) đồng, bao gồm tiền gốc: 4.936.000.000 (bốn tỉ, chín trăm ba mươi sáu triệu) đồng, tiền lãi trong hạn: 2.612.366.407 (hai tỉ, sáu trăm mười hai triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm lẻ bảy) đồng, tiền lãi quá hạn: 8.436.441.799 (tám tỉ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm chín mươi chín) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày 14/4/2022, ông Trần Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị L1 còn phải trả số tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần X thì lãi suất mà ông Trần

Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị L1 phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3/ Ngay khi ông Trần Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị Liên thanh T5 hết nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải làm thủ tục giải chấp các tài sản số 1, tài sản số B, tài sản số C, tài sản số D, tài sản số E, tài sản số F, tài sản số G, tài sản số 8 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 92/EIB BR-TDTH/BDTS/10 ngày 31/05/2010 công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 01/06/2010; số công chứng 1272 quyền số 01 TP/ SCC/HĐTC; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/06/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trần Phương T và bà Lâm Thị L1.

1.4/ Trường hợp ông Trần Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị L1 không thực hiện việc trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần X có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ gồm:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 92/EIB BR- TDTH/BDTS/10 ngày 31/05/2010 công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 01/06/2010; số công chứng 1272 quyền số 01 TP/ SCC/HĐTC; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/06/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

Tài sản số 1: Quyền sử dụng đất 4.329m² (thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485363; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03209 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 2: Quyền sử dụng đất 6.754m² (thửa đất số 26, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485364; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03208 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 3: Quyền sử dụng đất 3.785,5m² (thửa đất số 05, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485365; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03210 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 4: Quyền sử dụng đất 3.712,2m² (thửa đất số 04 tờ, bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 485366; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03211 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 16/06/2009.

Tài sản số 5: Quyền sử dụng đất 3.345,3m² (thửa đất số 06, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897058; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03252 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 6: Quyền sử dụng đất 1.282m² (thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897059; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03250 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 7: Quyền sử dụng đất 1.187m² (thửa đất số 07, tờ bản đồ số 08) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897060; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03251 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Tài sản số 8: Quyền sử dụng đất 667m² (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01) tại ấp Ông T4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 897062; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03249 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Trần Phương T ngày 03/07/2009.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.5/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị L1. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị L1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X gồm:

2.1/ Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/07/2011 giữa Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, đã công chứng số 1049, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/07/2011 giữa Công ty TNHH H2 và ông Nguyễn Trọng T3, đã công chứng số 1050, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2/ Không chấp nhận yêu cầu Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả - Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả lại nguyên đơn 02 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 566075; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001724 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/03/2007, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897643; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001498 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2006, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008 theo 02 Giấy biên nhận hồ sơ mã số 027.2011.2400, 027.2011.2402 cùng ngày tiếp nhận 22/11/2011.

2.3/ Không chấp nhận yêu cầu phát mãi 02 (hai) tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 190/EIB BR- TDTH/BĐTS/09 ngày 04/07/2009 công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày

04/07/2009; số công chứng 330 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/07/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất 14.678,0m² (thửa đất số 26542.121.69, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 566075; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001724 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/03/2007, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008.

- Quyền sử dụng đất 22.174m² (thửa đất số 26542.121.70, tờ bản đồ số 121) tại Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 897643; vào 01 sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001498 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2006, cập nhật sang tên cho Công ty TNHH H2 ngày 25/06/2008.

3. Về án phí:

3.1 Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải chịu án phí số tiền là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 59.412.488 (năm mươi chín triệu, bốn trăm mười hai nghìn, bốn trăm tám mươi tám) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009246 ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X số tiền 58.812.488 (năm mươi tám triệu, tám trăm mười hai nghìn, bốn trăm tám mươi tám) đồng.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm: 123.984.808 (một trăm hai mươi ba triệu, chín trăm tám mươi tư nghìn, tám trăm lẻ tám) đồng, ông Trần Phương T [có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: cụ Nguyễn Văn T1, sinh năm 1948 (cha), cụ Trần Thị L, sinh năm 1949 (mẹ), bà Trần Phương Bích N2, sinh năm 1996 (con), ông Trần Đức T2, sinh năm 1998 (con), ông Trần Đăng K, sinh năm 2003 (con)] và bà Lâm Thị L1 phải nộp án phí số tiền 123.984.808 (một trăm hai mươi ba triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm lẻ tám) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được căn trừ số tiền đã tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0017004 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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, 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 8;
- VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HSVA.

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



Châu Kim Anh