

Bản án số: 89/2022/KDTM-PT
Ngày: 23 - 12 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 117/2013/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 6 năm 2013 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 232/2013/KDTM-ST ngày 06 tháng 3 năm 2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2081/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X

Địa chỉ: Tòa nhà V, đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Ngọc T. (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH thương mại dịch vụ V

Địa chỉ: đường Ng, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Bích V. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng1, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Nguyễn Thị Bích V (vắng mặt)

Địa chỉ : đường Ng1, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: cư xá T, đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Nguyễn Thị Minh Th (vắng mặt)

3/. Ông Hans A (vắng mặt)

Cùng địa chỉ : Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X trình bày:

Ngày 16/11/2010, Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Long An và Công ty TNHH thương mại dịch vụ V (gọi tắt là Công ty V) ký Hợp đồng tín dụng (Cho vay theo hạn mức) số 1503-LAV-201000616 với nội dung ngân hàng đồng ý cung cấp cho công ty hạn mức tín dụng với số tiền là 15.000.000.000 đồng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, các bên đã tiến hành ký các Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

1/. Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001109 ngày 17/11/2010, nội dung:

Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng;

Thời hạn: 12 tháng;

Lịch trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 17/11/2011;

Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 17;

Lãi suất cho vay: 17,4%/năm;

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay;

Mục đích sử dụng: bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo Ủy nhiệm chi ngày 17/11/2010.

2/. Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001110 ngày 17/11/2010, nội dung:

Số tiền vay: 3.3700.000.000 đồng;

Thời hạn: 12 tháng;

Lịch trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 17/11/2011;

Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 17;

Lãi suất cho vay: 17,4%/năm;

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay;

Mục đích sử dụng: bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo ủy nhiệm chi ngày 17/11/2010.

3/. Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001161 ngày 25/11/2010, nội dung:

Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng;

Thời hạn: 12 tháng;

Lịch trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 25/11/2010;

Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 17;

Lãi suất cho vay: 16,8%/năm;

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay;

Mục đích sử dụng: bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo ủy nhiệm chi ngày 25/11/2010.

4/. Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001162 ngày 25/11/2010, nội dung:

Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng;

Thời hạn: 12 tháng;

Lịch trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 25/11/2010;

Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 17;

Lãi suất cho vay: 16,8%/năm;

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay;

Mục đích sử dụng: bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo ủy nhiệm chi ngày 25/11/2010.

5/. Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001238 ngày 08/12/2010, nội dung:

Số tiền vay: 2.520.000.000 đồng;

Thời hạn: 12 tháng;

Lịch trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 08/12/2011;

Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 17;

Lãi suất cho vay: 17,88%/năm;

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay;

Mục đích sử dụng: bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo ủy nhiệm chi ngày 08/12/2010

Như vậy, tổng số tiền đã giải ngân là 14.890.000.000 đồng.

Về tài sản đảm bảo: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 814498 (số vào sổ

cấp GCN: CH 00710) do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2010 cho bà Nguyễn Thị Bích V.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 805/2010/EIBLA/HĐTC ngày 16/11/2010 được Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 16/11/2010, Số công chứng: 22192. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Phòng Tài nguyên và môi trường quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 18/11/2010, số thứ tự ghi sổ: 109; quyển số: 01; chỉ số tra cứu hồ sơ biến động: 26920.000939.TC.PH.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, Công ty TNHH TM DV V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thanh toán theo thời hạn đã thỏa thuận. Tính đến ngày 04/3/2013, Công ty TNHH TM DV V còn nợ Ngân hàng TMCP X vốn vay và lãi phát sinh cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001109 ngày 17/11/2010:

Nợ vốn vay: 4.000.000.000 đồng;

Nợ lãi:

+ Trong hạn: 1.464.933.333 đồng.

+ Quá hạn: 538.000.000 đồng.

+ Phạt chậm trả lãi: 539.422.843 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001110 ngày 17/11/2010:

Nợ vốn vay: 4.000.000.000 đồng;

Nợ lãi:

+ Trong hạn: 1.464.933.333 đồng.

+ Quá hạn: 538.000.000 đồng.

+ Phạt chậm trả lãi: 539.422.843 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001110 ngày 17/11/2010:

Nợ vốn vay: 3.370.000.000 đồng.

Nợ lãi:

+ Trong hạn: 1.234.206.333 đồng.

+ Quá hạn: 453.265.000 đồng.

+ Phạt chậm trả lãi: 454.463.745 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001161 ngày 25/11/2010:

Nợ vốn vay: 3.000.000.000 đồng.

Nợ lãi:

+ Trong hạn: 1.098.700.000 đồng.

+ Quá hạn: 396.166.667 đồng.

+ Phạt chậm trả lãi: 401.804.146 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001162 ngày 25/11/2010:

Nợ vốn vay: 2.000.000.000 đồng.

Nợ lãi:

+ Trong hạn: 732.466.667 đồng.

+ Quá hạn: 264.111.111 đồng.

+ Phạt chậm trả lãi: 267.869.430 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001238 ngày 08/12/2010:

Nợ vốn vay: 2.520.000.000 đồng.

Nợ lãi:

+ Trong hạn: 922.908.000 đồng.

+ Quá hạn: 322.770.000 đồng.

+ Phạt chậm trả lãi: 333.744.007 đồng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1503-LAV-201000616 ngày 16/11/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản số 805/2010/EIBLA/HĐTC ngày 16/10/2010 và các Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ, Ngân hàng TMCP X đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH TM DV V thanh toán cho ngân hàng số nợ vốn vay và lãi tạm tính đến ngày 04/3/2013 là 24.314.831.282 đồng, gồm:

Nợ vốn vay: 14.890.000.000 đồng.

Nợ lãi: 9.424.831.282 đồng.

Tiền lãi phát sinh tiếp tục được tính theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kèm Khế ước nhận đã ký cho đến khi Công ty TNHH TM DV V thanh toán xong nợ.

Trong trường hợp Công ty TNHH TM DV V không trả nợ, trả nợ không đủ hoặc bên thế chấp/bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay thì đề nghị được phát mại tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nếu giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì Công ty TNHH TM DV V và bà Nguyễn Thị Bích V tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

Đối với Quyết định của Bản án số 998/2012/DS-ST ngày 17/7/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Quyết định của bản án có nội dung: “*Buộc bà Nguyễn Thị Bích V thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh Th số tiền 6.500.000.000 đồng và tiền lãi là 900.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 7.400.000.000 đồng để chấm dứt việc mua bán căn nhà số 649/73 Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà và Giấy nhận nợ lập ngày 14/4/2011 giữa bà Th và bà V.*

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Minh Th đồng ý cho bà Nguyễn

Thị Bích V thanh toán số tiền nói trên trong hạn 2 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và sau khi phía bà Th nhận đủ số tiền trên sẽ giao cho bà V căn nhà 649/73 Đường Đ, phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.”.

Do nguyên đơn không kháng cáo và bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Ngân hàng TMCP X đồng ý chỉ tiến hành việc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà số 649/73 Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ trong trường hợp đến thời điểm bà Th giao tài sản thế chấp cho bà V theo Bản án số 998/2012/DS-ST ngày 17/7/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty TNHH thương mại dịch vụ V không trả được nợ hoặc chưa trả xong nợ.

Bị đơn Công ty TNHH thương mại dịch vụ V trình bày:

Công ty TNHH TM DV V xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 1503-LAV-201000616 ngày 16/10/2010 về việc Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Long An cung cấp cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ V hạn mức tín dụng với số tiền là 15.000.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã tiến hành giải ngân 05 lần với số tiền tổng cộng là 14.890.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 814498 (số vào sổ cấp GCN: CH 00710) do Ủy ban nhân dân quận B2 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2010 cho bà Nguyễn Thị Bích V.

Hiện nay, do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên công ty không có khả năng trả nợ. Đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho thời hạn trả toàn bộ nợ vốn vay và lãi phát sinh vì theo dự kiến thì trong thời gian tới, công ty sẽ có nguồn tài chính để trả nợ. Trường hợp công ty không trả được nợ thì đồng ý giao tài sản thế chấp để tiến hành phát mãi theo qui định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:

Bà V xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 805/2010/EIBLA/HĐTC ngày 16/10/2010 và được Phòng Công chứng số 7 chứng nhận số 22192 ngày 16/10/2010.

Việc thế chấp tài sản đã được Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/11/2010 tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 814498 (số vào sổ cấp GCN: CH 00710) do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2010 cho bà Nguyễn Thị Bích V.

Tài sản thế chấp bà V mua của bà Nguyễn Thị Minh Th, mặc dù đã sang tên nhưng do chưa trả hết nợ nên hiện nay Công ty của bà Th vẫn đang hoạt động tại địa chỉ này.

Do vừa là chủ tài sản thế chấp và vừa là đại diện pháp luật của công ty nên bà V đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho thời hạn trả toàn bộ nợ vốn vay và lãi phát sinh vì theo dự kiến thì trong thời gian tới, công ty sẽ có nguồn tài chính để trả nợ. Trường hợp công ty không trả được nợ thì bà V đồng ý giao tài sản thế chấp để tiến hành phát mãi theo qui định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh Th trình bày:

Bà Nguyễn Thị Minh Th xác nhận bà V và chồng là ông Hans A có ký thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng bất động sản tại Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Bích V theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, được Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 032431 ngày 27/10/2010. Giá mua bán thực tế là 10.000.000.000 đồng. Bà V mới trả được một phần và còn nợ 7.713.333.333 đồng (bao gồm lãi suất chậm trả) nên vợ chồng bà Th chưa giao nhà và đã khởi kiện đòi nợ. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử ngày 07/7/2012 chấp nhận yêu cầu của bà Th, buộc bà V phải trả bà Th 7.400.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, bà Th không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn đòi phát mãi tài sản thế chấp trước khi bà V thực hiện xong việc trả nợ cho bà Th.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 232/2013/KDTM-PT ngày 06/3/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Công ty TNHH thương mại dịch vụ V có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền còn nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng (Cho vay theo hạn mức) số 1503-LAV-201000616 ngày 16/10/2010 và các khế ước nhận nợ là 24.314.831.282 đồng, cụ thể như sau:

Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001109 ngày 17/11/2010:

Nợ vốn vay: 4.000.000.000 đồng;

Nợ lãi tính đến ngày 04/3/2013 : 2.542.356.176 đồng.

Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001110 ngày 17/11/2010:

Nợ vốn vay: 3.370.000.000 đồng;

Nợ lãi tính đến ngày 04/3/2013 : 2.141.935.078 đồng.

Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001161 ngày 25/11/2010:

Nợ vốn vay: 3.000.000.000 đồng;

Nợ lãi tính đến ngày 04/3/2013 : 1.896.670.813 đồng.

Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001162 ngày 25/11/2010:

Nợ vốn vay: 2.000.000.000 đồng;

Nợ lãi tính đến ngày 04/3/2013 : 1.264.447.208 đồng.

Khế ước nhận nợ số 1503-LDS-201001238 ngày 08/12/2010:

Nợ vốn vay: 2.520.000.000 đồng;

Nợ lãi tính đến ngày 04/3/2013 : 1.579.422.007 đồng.

Công ty TNHH thương mại dịch vụ V còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số nợ vốn vay kể từ ngày 05/3/2013 cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất được quy định trong Điều 4 của Hợp đồng tín dụng (Cho vay theo hạn mức) số 1503-LAV-201000616 ngày 16/10/2010.

Khi Công ty TNHH thương mại dịch vụ V thanh toán xong nợ thì Ngân hàng TMCP X hoàn trả hồ sơ tài sản thế chấp (bản chính) mà ngân hàng đang lưu giữ cho bà Nguyễn Thị Bích V căn cứ hợp đồng thế chấp tài sản.

Trường hợp Công ty TNHH thương mại dịch vụ V không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo qui định để thu hồi nợ sau khi bà Nguyễn Thị Minh Th giao tài sản thế chấp cho bà Nguyễn Thị Bích V, cụ thể:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 814498 (số vào sổ cấp GCN: CH 00710) do Ủy ban nhân dân quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/11/2010 cho bà Nguyễn Thị Bích V.

Nếu giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì Công ty TNHH TM DV V và cá nhân bà Nguyễn Thị Bích V tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 13/3/2013, Ngân hàng TMCP X có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên trường hợp Công ty TNHH thương mại dịch vụ V không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà đất tại Đường Đ để thu hồi nợ.

Ngày 12/6/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ vụ án.

Ngày 04/12/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 51/2013/QĐ-PT tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do chờ kết quả giải quyết khiếu nại giám đốc thẩm của vụ án khác có liên quan.

Ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 18/2022/QĐ-PT tiếp tục giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên trường hợp Công ty TNHH thương mại dịch vụ V không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà đất tại Đường Đ để thu hồi nợ. Với lý do hợp đồng mua bán nhà

giữa bà V với bà Th, hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà V với Công ty TNHH thương mại dịch vụ V là hợp pháp. Căn cứ theo nội dung của quyết định bản án sơ thẩm thì không thể thi hành án được; thực tế sau khi tuyên án đến nay đã 11 năm nhưng việc tranh chấp giữa bà Th và bà V liên quan đến hợp đồng mua bán nhà vẫn chưa giải quyết xong; Ngân hàng TMCP X không thể xử lý được tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Ngân hàng TMCP X; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP X làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tranh chấp liên quan tới khoản nợ gốc và lãi vay: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X và bị đơn Công ty TNHH TM DV V đều thống nhất với nhau về số tiền vay, lãi suất trong hạn, quá hạn; số nợ đã thanh toán, số nợ chưa thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH TM DV V phải thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP X như quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Các bên đương sự không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này.

[2.2] Về xử lý tài sản thế chấp, thấy rằng:

[2.2.1] Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất Đường Đ, Phường 25, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc nhà đất Đường Đ do bà Nguyễn Thị Bích V (người thế chấp) nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh Th, ông Hans A.

Theo trình bày của bà V và bà Th thì nhà đất nêu trên hai bên thoả thuận chuyển nhượng giá 10 tỷ đồng nhưng thống nhất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 20 tỷ đồng để bà V vay được của Ngân hàng TMCP X số tiền lớn hơn (thực tế đã được Ngân hàng TMCP X cấp tín dụng 15 tỷ đồng). Bà V đã thanh toán cho bà Th 03 tỷ đồng; còn nợ lại 07 tỷ đồng nên bà Th chưa bàn giao nhà đất cho bà V; và tính đến thời điểm hiện nay thì bà Th vẫn là người đang quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên.

Do bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sở

hữu nhà, quyền sử dụng đất nên bà Th đã khởi kiện bà V để yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tại Bản án số 998/2012/DS-ST ngày 17/7/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: “*Buộc bà Nguyễn Thị Bích V thanh toán cho bà Nguyễn Thị Minh Th số tiền 6.500.000.000 đồng (sáu tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 7.400.000.000 đồng (bảy tỷ bốn trăm triệu đồng) để chấm dứt việc mua bán căn nhà Đường Đ, Phường 25, quận B2, TP Hồ Chí Minh và giấy nợ lập ngày 14/4/2011 giữa bà Th và bà V.*

....Sau khi phía bà Th nhận đủ số tiền trên sẽ giao cho bà V căn nhà Đường Đ, Phường 25, quận B2, TP Hồ Chí Minh.

Việc giao tiền, nhà nói trên được thực hiện cùng lúc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền”.

Sau đó, Ngân hàng TMCP X có đơn khiếu nại Bản án số 998/2012/DS-ST ngày 17/7/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 08/7/2015, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số 207/2015/KN-DS kháng nghị đối với Bản án số 998/2012/DS-ST. Ngày 26/11/2015, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định giám đốc thẩm số 16/2015/DS-GĐT hủy toàn bộ Bản án số 998/2012/DS-ST, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận B2 giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 13/3/2018, Tòa án nhân dân quận B2 thụ lý hồ sơ vụ án; trong đó Ngân hàng TMCP X được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 03/12/2018, Tòa án nhân dân quận B2 ban hành Thông báo số 0078/TLVA-BS thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh Th gồm: Hủy hợp đồng mua bán nhà số 032431, quyền số 10, ngày 27/10/2010 của Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD814498 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00710 ngày 15/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận B2 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích V; Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 805/2010/EIBLA/HĐTC ngày 16/11/2010 giữa bà Nguyễn Thị Bích V và Ngân hàng TMCP X chi nhánh Long An.

Hiện nay vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà Nguyễn Thị Minh Th và bà Nguyễn Thị Bích V vẫn chưa được giải quyết xong.

[2.2.2] Xét thấy, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà Nguyễn Thị Minh Th và bà Nguyễn Thị Bích V có liên quan và ảnh hưởng trực tiếp đến việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản trong vụ án này. Bà Th cho rằng bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm cho hợp đồng không thể thực hiện được nên bà Th có quyền yêu cầu hủy hợp đồng theo quy định tại Điều 417 Bộ luật Dân sự 2005; mặt khác các

bên thỏa thuận giá trị tài sản chuyển nhượng không đúng thực tế để bà V vay ngân hàng số tiền lớn là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005. Do vụ án dân sự trên chưa được giải quyết nên chưa có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà V và bà Th có hợp pháp hay không; từ đó chưa đủ cơ sở xác định bà V là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản thế chấp và việc bà V thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP X là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 232/2013/KDTM-ST, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định do nhà đất vẫn do bà Th quản lý, sử dụng, chưa được thi hành theo Bản án số 998/2012/DS-ST (hiện nay đã bị hủy) nên quyết định: “*Trường hợp Công ty TNHH thương mại dịch vụ V không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo qui định để thu hồi nợ sau khi bà Nguyễn Thị Minh Th giao tài sản thế chấp cho bà Nguyễn Thị Bích V...*”. Do không thể thi hành án nội dung này để xử lý tài sản thế chấp được nên Ngân hàng TMCP X kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2.3] Để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự cũng như đảm bảo việc thi hành án, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 232/2013/KDTM-ST của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý tài sản thế chấp; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại nội dung này theo hướng nhập vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà Nguyễn Thị Minh Th với bà Nguyễn Thị Bích V để giải quyết trong cùng vụ án.

[3] Do hủy một phần bản án nên Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP X. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 232/2013/KDTM-ST ngày 06/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xử lý tài sản thế chấp.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại phần xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Giữ nguyên các phần quyết định khác của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 232/2013/KDTM-ST ngày 06/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (về trách nhiệm thanh toán nợ vay, lãi vay, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, án phí và các chi phí tố tụng khác).

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP X 200.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai thu số AG/2010/04919 ngày 13/3/2013 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (5);
- Lưu VP(3), HS(2).15b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng