

Bản án số: 472/2024/DS-PT

Ngày 29-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Sỹ Trứ

**Các Thẩm phán:**

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Trần Thị Thắm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2024, các Quyết định hoãn phiên tòa số 271/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024, số 297/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2024, số 325 ngày 18 tháng 7 năm 2024 và số 383/2024/DS-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ: số A đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lê Văn S - Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: lầu C, tòa nhà N, số I đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2022), có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Bùi Phạm Như T, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp:**

1. Bà Nguyễn Minh Nguyệt V, sinh năm 1964;

2. Ông Bùi Quốc K, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: lô B, ô 20, khu tái định cư C, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2023).

Bà V và ông K có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần S1, địa chỉ: Khách sạn V, đường Y, khu phố C, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Đức C - Tổng Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Bùi Phạm Như T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:*

Ngày 01/02/2021, bà Bùi Phạm Như T đã ký kết hợp đồng cho vay cùng kế ước nhận nợ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây viết tắt là Ngân hàng M) như sau:

Số Hợp đồng	Số kế ước	Mục đích vay	Ngày nhận nợ	Lãi suất /năm	Ngày đến hạn	Số tiền phát vay (đồng)
Hợp đồng cho vay số: 195751.20.142.038390.TD	Số: LTI20336000480.ST02	Vay thanh toán mua căn hộ dự án Sunbay Park Hotel & Resort	2/2021	9,5%	2/2036	1.126.168.211đ
<i>Tổng số tiền giải ngân:</i>			<i>1.126.168.211 đồng</i>			

Thời hạn cho vay từ tháng 02/2021 đến tháng 02/2036. Lãi suất thả nổi: lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm. Điều chỉnh lãi suất đầu tiên là tháng 02/2023. Điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào tháng 5, tháng 8, tháng 11, tháng 02 hàng năm và lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tham chiếu do Ngân hàng M công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3,6%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà Bùi Phạm Như T đã thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình theo hợp đồng thế chấp sau: tài sản là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.25-01/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 05/3/2020 giữa Công ty Cổ phần S1 với bà Bùi Phạm Như T và các phụ lục đính kèm về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số B.25-01, tầng 25, tòa nhà B, diện tích của căn hộ là: 33.4m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m<sup>2</sup> thuộc dự án Sunbay Park H tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng

mua bán nhà ở số: 195753.20.142.6038390.BD ký ngày 01/02/2021 số công chứng số: 002742 quyển số 02/2021 TP/CC-SCT/HĐGD và đã được Ngân hàng M đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Bùi Phạm Như T đã không thực hiện trả nợ như cam kết trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Cụ thể, bắt đầu từ tháng 7/2022, bà T không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng M. Tính đến ngày 20/12/2022 dư nợ của bà T tại Ngân hàng như sau: nợ gốc: 1.126.118.188 đồng; nợ lãi: 51.550.219 đồng. Tổng cộng: 1.177.668.407 đồng.

Để bảo vệ quyền, lợi ích của Ngân hàng M, ông Lê Văn S đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Bùi Phạm Như T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng MB theo hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ với số tiền tạm tính đến hết ngày 20/12/2022 là: 1.177.668.407 đồng, trong đó bao gồm 1.126.118.188 đồng nợ gốc; 51.550.219 đồng nợ lãi.

- Kể từ ngày 21/12/2022, bà Bùi Phạm Như T phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Bùi Phạm Như T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng M, tài sản bảo đảm là: quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.25-01/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 05/3/2020 giữa Công ty Cổ phần S1 với bà Bùi Phạm Như T và các phụ lục đính kèm về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số B.25-01, tầng 25, tòa nhà B, diện tích của căn hộ là: 33.4m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m<sup>2</sup> thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Phạm Như T đối với Ngân hàng M. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Bùi Phạm Như T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MB.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày bổ sung: từ khi ký kết hợp đồng đến nay, bà T đã thanh toán được tiền lãi 140.929.003 đồng. Từ tháng 7/2022 đến nay, bà T ngưng thanh toán lãi cho Ngân hàng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ thì ngày trả nợ gốc, lãi là ngày 25 hàng tháng (trong đó 16 tháng đầu tiên khách hàng chưa phải thanh toán tiền gốc hàng tháng cho Ngân hàng). Theo thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán tiền lãi ký ngày 01/02/2021 thì trong 13 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân, chủ đầu tư sẽ hỗ trợ cho bà T thanh toán lãi cho Ngân hàng. Đến ngày 25/8/2022, bà T không thực

hiện việc thanh toán lãi là vi phạm điểm d, mục 9.4.2.1 Điều 9 Hợp đồng cho vay nên Ngân hàng có quyền yêu cầu bà T thanh toán toàn bộ khoản vay trước hạn.

Ngân hàng M yêu cầu bà Bùi Phạm Như T phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 26/12/2023 là 1.311.774.877 đồng, trong đó nợ gốc là 1.126.118.188 đồng, nợ lãi là 185.656.689 đồng.

Kể từ ngày 27/12/2023, bà Bùi Phạm Như T phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Bùi Phạm Như T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng M, tài sản bảo đảm là: quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.25-01/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 05/3/2020 giữa Công ty Cổ phần S1 và ông/bà Bùi Phạm Như T và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số B.25-01, tầng 25, tòa nhà B, diện tích của căn hộ là: 33.4m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m<sup>2</sup> thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Phạm Như T đối với Ngân hàng M. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Bùi Phạm Như T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MB.

- Bị đơn bà Bùi Phạm Như T, người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Minh Nguyệt V và ông Bùi Quốc K trình bày:

Ngày 01/02/2021, Ngân hàng M với bị đơn bà Bùi Phạm Như T có ký kết hợp đồng cho vay số 195751.20.142.6038390.TD. Số tiền vay theo nội dung của hợp đồng là 1.126.168.211 đồng, mục đích vay để thanh toán mua căn hộ dự án S Hotel&Reort, ngày nhận nợ tháng 2/2021, ngày hết hạn thanh toán tháng 2/2036. Tài sản bảo đảm cho số tiền vay nêu trên là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số B.25-01/2020/HĐMB/SUNBAY, căn hộ B.25-01 tòa nhà B, diện tích căn hộ là 33.4m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là 37.7m<sup>2</sup> giữa Công ty Cổ phần S1 với bà Bùi Phạm Như T.

Theo giấy ủy nhiệm chi thì bà Bùi Phạm Như T đã chuyển khoản cho Công ty Cổ phần S1 số tiền nêu trên nhưng thực tế Ngân hàng M đã giải ngân số tiền 1.126.168.211 đồng trực tiếp cho Công ty Cổ phần S1.

Từ khi ký kết hợp đồng vay đến nay, bị đơn chưa thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng do theo thỏa thuận giữa bị đơn và Công ty Cổ phần S1 tại hợp đồng mua bán, phụ lục số 10 của hợp đồng thì khi Công ty Cổ phần S1 giao nhà cho bà T và chưa tới thời gian ân hạn (ân hạn là ngày 01/02/2024) thì bà T mới trả tiền

lãi và tiền gốc cho Ngân hàng M nên từ khi Ngân hàng M giải ngân số tiền vay 1.126.168.211 đồng bà T chưa thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng M. Thực tế, từ khi ký kết hợp đồng vay đến nay bà T chưa thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng, việc thanh toán tiền lãi là do Công ty Cổ phần S1 thực hiện. Khi ký kết hợp đồng, nếu như Ngân hàng M đã thực sự hỗ trợ khách hàng (bà T) thì sẽ không có việc gì xảy ra nhưng Ngân hàng M và chủ đầu tư (Công ty Cổ phần S1) đã thỏa hiệp gây khó khăn cho khách hàng. Mặt khác, các hợp đồng, văn bản giao dịch đã được Ngân hàng M tự ghi ngày tháng; theo thỏa thuận thì thời gian ân hạn là 24 tháng. Như vậy, bà T không có nghĩa vụ phải trả lãi trong khoảng thời gian từ tháng 7/2022 đến ngày 01/02/2023. Ngân hàng M cho rằng bà T vi phạm nghĩa vụ trả lãi là không có cơ sở. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần S1 trình bày:* Công ty Cổ phần S1 (sau đây viết tắt là Công ty S2) là chủ đầu tư dự án S3 (“Dự Án”) có các giao dịch với bà Bùi Phạm Như T như sau:

Ngày 05/3/2020, khách hàng Bùi Phạm Như T đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ (“Hợp Đồng MBCH”) hình thành trong tương lai số B.25-01/2020/HĐMB/SUNBAY với Công ty S2.

Ngày 01/02/2021, Ngân hàng M và khách hàng Bùi Phạm Như T đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 195751.20.142.6038390.TD. Ngày 26/02/2021, Ngân hàng M đã giải ngân cho khách hàng Bùi Phạm Như T số tiền là 1.126.168.211 đồng để thanh toán tiền căn hộ B.25-01 tại Dự án Sunbay Park Hotel&Resort P. Ngày 01/02/2021, theo thỏa thuận ba bên đã ký giữa khách hàng, Ngân hàng M và Công ty S2, Công ty S2 đã hỗ trợ 100% lãi suất (với mức lãi suất cố định 9,5%/năm) và ân hạn vốn gốc từ ngày 26/02/2021 đến hết ngày 30/6/2022. Công ty S2 đã thực hiện hỗ trợ theo thỏa thuận ba bên quy định.

Ngày 27/4/2022, do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên tiến độ bàn giao căn hộ cho khách hàng bị chậm so với dự kiến, Công ty S2 đã phát hành Thông báo số 003/2022/TB-SB hỗ trợ khách hàng giải quyết hậu quả Covid-19 và các trường hợp bất khả kháng trong dịch Covid để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng M với nội dung chính là đưa ra 02 phương án cho khách hàng chọn:

+ Phương án 1: chủ đầu tư hỗ trợ trực tiếp 50% chi phí lãi suất vay cho khách hàng đến hết ngày 31/12/2023 và hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023. Phần 50% lãi suất còn lại và vốn gốc phải thanh toán cho Ngân hàng M được khách hàng chủ động thanh toán theo hợp đồng vay vốn của khách hàng.

+ Phương án 2: chủ đầu tư ứng trước tiền thuê cho khách thanh toán 100% lãi vay và vốn gốc đến hết ngày 31/12/2023 để thanh toán cho Ngân hàng MB, số tiền ứng trước sẽ được căn trừ vào tiền thuê sau khi Hợp đồng thuê có hiệu lực từ ngày 01/01/2023. Tuy nhiên đến nay, khách hàng đã không chọn phương án nào.

Ngày 05/12/2022, Công ty S2 đã phát hành Thông báo số 004/12/2022/TB-HĐMB về việc “Thông báo gia hạn tiến độ, hỗ trợ khách hàng giải quyết hậu quả C1 và các trường hợp bất khả kháng trong dịch Covid 19”. Khách hàng Bùi Phạm

Như T đã thanh toán đủ 98%, được kích hoạt hợp đồng thuê căn hộ kể từ ngày 01/01/2023 với số tiền thuê trung bình mỗi tháng khoảng 11.000.000 đồng. Ngày 22/3/2023, Công ty S2 đã gửi thông báo số 0103/03/2023/TB-HDMB về việc “Thông báo cung cấp thông tin tài khoản tại Ngân hàng TMCP Q của khách hàng”. Tuy nhiên, khách hàng không cung cấp số tài khoản (cụ thể: khách hàng Bùi Phạm Như T đã nhận Thông báo số 0103/03/2023/TB-HDMB vào ngày 28/3/2023 với mã vận đơn của đơn vị vận chuyển Nhất Tín là NTG211347814).

Căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ các bên đã giao kết: Điều 7.7. “Bên mua được quyền thế chấp căn hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định sau khi đã được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, trong trường hợp Bên mua thực hiện thế chấp căn hộ trước khi Bên mua được cấp giấy chứng nhận thì Bên mua phải tuân thủ quy định tại Điều 10.1 dưới đây.” Điều 10.1. “Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo cho Bên bán để Bên bán phối hợp, hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

Với vai trò hỗ trợ, chủ đầu tư đã thực hiện đúng trách nhiệm theo thỏa thuận ba bên quy định để hỗ trợ khoản vay của khách hàng tại Ngân hàng M. Công ty cũng có văn bản hướng dẫn khách hàng thực hiện chính sách của Ngân hàng N để hỗ trợ người dân gặp khó khăn sau thời kỳ hậu C1 và khẩn thiết đề nghị Ngân hàng M có phương án phù hợp linh hoạt áp dụng cho nhóm khách hàng khó khăn. Đề nghị Ngân hàng M xem xét áp dụng tối đa chính sách của Ngân hàng N đã hướng dẫn tại Thông tư số 02/2023-NHNN ngày 23/4/2023 quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn.

Theo Điều 16 của hợp đồng mua bán căn hộ có quy định chi tiết về sự kiện bất khả kháng: “Bên không thể thực hiện được các nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng (“Bên bị ảnh hưởng”) không bị coi là vi phạm hợp đồng và không phải chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên kia”. Mặc dù được miễn trừ trách nhiệm từ tình huống bất khả kháng, cụ thể là dịch bệnh Covid-19 giai đoạn 2020-2022, Công ty vẫn thu xếp tài chính hỗ trợ khách hàng như đã cam kết: hỗ trợ 100% lãi suất (với mức lãi suất cố định 9,5%/năm) và ân hạn vốn gốc từ ngày 26/02/2021 đến hết ngày 30/6/2022.

Mặc dù Dự án chưa đi vào vận hành và khai thác do hậu C1 ảnh hưởng đến tiến độ thi công, chủ đầu tư chưa có bất kỳ nguồn thu nào từ dự án nhưng công ty đã và đang thực hiện cam kết với những khách hàng đã đủ điều kiện để kích hoạt hợp đồng thuê tại dự án bằng việc thanh toán tiền thuê mỗi quý cho khách hàng từ ngày 01/01/2023 đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q với bị đơn bà Bùi Phạm Như T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc bà Bùi Phạm Như T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc và tiền lãi của hợp đồng hợp đồng cho vay số 195751.20.142.6038390.TD ngày 01/02/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Bùi Phạm Như T, tổng số tiền là: 1.311.774.877 đồng (*Một tỷ ba trăm mười một triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng*), (trong đó nợ gốc là: 1.126.168.211 đồng, tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 25/7/2022 đến ngày 26/12/2023 là 185.656.689 đồng).

Từ ngày 29/12/2023, bà Bùi Phạm Như T còn phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Bùi Phạm Như T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q, tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.25-01/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 05/3/2020 giữa Công ty cổ phần S1 với ông/bà Bùi Phạm Như T và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số B.25-01, tầng 25, tòa nhà B, diện tích của căn hộ là: 33.4m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m<sup>2</sup> thuộc dự án Sunbay Park H & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Phạm Như T đối với Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Bùi Phạm Như T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, bị đơn bà Bùi Phạm Như T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn nộp bản trình bày ý kiến đề ngày 01 tháng 4 năm 2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty S2 nộp Công văn số 01/090424/SB-TB ngày 09 tháng 4 năm 2024 về hợp đồng căn hộ số B.25-01 của khách hàng Bùi Phạm Như T có nội dung: Theo đề nghị của bà Bùi Phạm Như T, Công ty Cổ phần S1 đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán bằng việc ký kết mua lại căn hộ đã bán và đồng ý mua lại nợ của khách hàng tại Q - Chi nhánh B.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các đương sự thống nhất có ký kết hợp đồng tín dụng ngày 01/02/2021, số tiền vay là 1.126.118.188 đồng; hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai là căn hộ số B.25-01, tòa nhà B, cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên; thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại mục 1.2 Điều 1 của Thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay (bút lục 289), thể hiện: Công ty S2 sẽ hỗ trợ cho khách hàng thanh toán một phần tiền lãi vay phát sinh theo hợp đồng tín dụng mà khách hàng đã ký kết với ngân hàng trong thời gian ân hạn là 16 tháng. Bị đơn bà T xác định thời gian ân hạn là 24 tháng là không có cơ sở.

Tại mục 2.4 Điều 2 của Phụ lục hợp đồng hợp tác về thực hiện chương trình hỗ trợ thanh toán lãi vay cho khách hàng mua bất động sản (bút lục 407), thể hiện: “*Bên A giải ngân toàn bộ số tiền phía khách hàng vay vốn vào Tài khoản chuyên thu 8031100429006 của bên B. Đồng thời, chuyển toàn bộ số tiền cam kết trả lãi cho bên B cam kết với khách hàng vào tài khoản thu lãi 8031100437009 của Bên B mở tại MB C*” nên Ngân hàng giải ngân toàn bộ số tiền vay là có căn cứ. Do đó, bà T cho rằng Ngân hàng M giải ngân số tiền vay cho chủ đầu tư vượt tiến độ 28% để buộc bà T trả lãi là không có cơ sở và yêu cầu tính lại tiền lãi theo tiến độ thanh toán của khách hàng là không có cơ sở.

Tại mục 5.4 Điều 5 Thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay quy định trường hợp Công ty S2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hoặc chậm trễ trong việc thanh toán số tiền hỗ trợ thì khách hàng vẫn phải có trách nhiệm trả lãi vay cho Ngân hàng theo đúng quy định của hợp đồng tín dụng. Bị đơn cho rằng Ngân hàng M có sai phạm trong việc giải ngân số tiền vay, chủ đầu tư có các sai phạm khi thu vượt quá số tiền theo hợp đồng mua bán..., tuy nhiên, tại thời điểm ký các giấy tờ liên quan đến việc giải ngân, thanh toán tiền mua căn hộ thì bị đơn không có ý kiến hay khiếu nại, việc này đồng nghĩa bị đơn cũng chấp nhận các sai sót này từ phía Ngân hàng và chủ đầu tư. Mặt khác, người ký kết hợp đồng tín dụng là bị đơn nên bị đơn là người có trách nhiệm phải thanh toán tiền lãi vay cho Ngân hàng M. Việc Công ty S2 không tiếp tục thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng M và bị đơn cũng không thực hiện trách nhiệm với ngân hàng là đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp quy định pháp luật; yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.



Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Bùi Phạm Như T được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định.

[2] Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty S2 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty S2.

[3] Nguyên đơn Ngân hàng M khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Bùi Phạm Như T thanh toán số tiền vay theo hợp đồng cho vay số 195751.20.142.6038390.TD ngày 01/02/2021 ký giữa Ngân hàng M với bà Bùi Phạm Như T tạm tính đến ngày 26/12/2023 là 1.311.774.877 đồng, trong đó nợ gốc là 1.126.168.211 đồng và nợ lãi là 185.656.689 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn:

[4.1] Các đương sự thống nhất có ký kết hợp đồng tín dụng ngày 01/02/2021, số tiền vay là 1.126.168.211 đồng; hợp đồng thế chấp với tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ du lịch hình thành trong tương lai số: B.25-01/2020/HĐMB/SUNBAY ký ngày 05/3/2020 giữa Công ty S2 với bà Bùi Phạm Như T và các phụ lục đính kèm về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số B.25-01, tầng 25, tòa nhà B, diện tích của căn hộ là: 33.4m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng căn hộ là 37.7m<sup>2</sup> thuộc dự án Sunbay Park Hotel & R tại phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận; cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên; thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất Công ty S2 từ tháng 7 không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Về thời gian ân hạn: theo cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên, thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay thì Công ty S1 sẽ hỗ trợ cho khách hàng thanh toán một phần tiền lãi vay phát sinh theo hợp đồng tín dụng mà khách hàng đã ký kết với ngân hàng trong thời gian ân hạn thể hiện tại mục 1.1 Điều 1, Điều 4, Điều 5 của thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay.

Nguyên đơn xác định thời gian ân hạn là 13 tháng theo thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bị đơn xác định thời gian ân hạn là 24 tháng, tuy nhiên bản thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay của bị đơn không thể hiện thời gian ân hạn. Công ty S1 cho rằng thời gian ân hạn vốn gốc là 16 tháng tuy nhiên tài liệu mà Công ty S1 giao nộp là bản phô tô và nội dung về thời gian ân hạn được viết tay. Do đó căn cứ vào hợp đồng cho vay giữa các bên thì xác định thời hạn ân hạn là 24 tháng kể từ ngày giải ngân là ngày 01/02/2021.

[4.3] Quá trình thực hiện hợp đồng, thể hiện bị đơn bà Bùi Phạm Như T đã ký vào giấy ủy nhiệm chi nhận đủ số tiền 1.126.168.211 đồng giải ngân từ Ngân hàng M, sau đó chuyển toàn bộ số tiền này để thanh toán tiền mua căn hộ của Công ty S2 và được Công ty S2 xác nhận bằng văn bản ngày 03/01/2023 về việc Công ty S2 đã nhận được số tiền này do bà T chuyển thanh toán nên việc bị đơn cho rằng Ngân hàng M đã giải ngân số tiền 1.126.168.211 đồng trực tiếp cho Công ty S2 một lần và hàng tháng Công ty S2 trả lãi cho số tiền vay là không đúng.

Ngoài ra, tại sổ hoạch toán chi tiết tài khoản của bà T từ ngày 26/02/2021 đến ngày 26/02/2021 do Ngân hàng M cung cấp thể hiện Ngân hàng M đã giải ngân số tiền 1.126.168.211 đồng (mã giao dịch LD2105720360). Theo Sổ phụ kiểm phiếu báo nợ, báo có của Ngân hàng M cung cấp thể hiện: từ ngày 25/3/2021 đến ngày 25/7/2022 Ngân hàng M thu lãi khế ước LD2105720360 từ số tài khoản 8680112058708, tên khách hàng Bùi Phạm Như T.

[4.4] Theo thỏa thuận tại hợp đồng vay, nghĩa vụ thanh toán khoản tiền lãi vay thuộc trách nhiệm của Công ty S2 nhưng cũng tại mục 5.4 Điều 5 của thỏa thuận ba bên về hỗ trợ thanh toán lãi vay quy định trường hợp Công ty S2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hoặc chậm trễ trong việc thanh toán số tiền hỗ trợ thì khách hàng vẫn phải có trách nhiệm trả lãi vay cho Ngân hàng theo đúng quy định của hợp đồng tín dụng. Bị đơn cho rằng Ngân hàng M có sai phạm trong việc giải ngân số tiền vay, chủ đầu tư có các sai phạm khi thu vượt quá số tiền theo hợp đồng mua bán nhưng khi ký các giấy tờ liên quan đến việc giải ngân, thanh toán tiền mua căn hộ bị đơn bà T không có ý kiến khiếu nại, điều này đồng nghĩa bị đơn cũng chấp nhận các sai sót này từ phía Ngân hàng M và Công ty S2 và các sai sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất của hợp đồng vay.

Người ký bên vay trong hợp đồng tín dụng là bị đơn, bị đơn đã nhận đủ số tiền giải ngân 1.126.168.211 đồng, do đó bị đơn vẫn là người có trách nhiệm phải thanh toán tiền lãi vay cho Ngân hàng M. Việc Công ty S2 không tiếp tục thanh toán tiền lãi cho ngân hàng và bị đơn không thực hiện trách nhiệm với Ngân hàng M là đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[4.5] Bị đơn bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ tháng 7/2022, nguyên đơn buộc bà T trả tiền nợ lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 2, Điều 9 của hợp đồng vay, Điều 4 của Khế ước nhận nợ; phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, Điều 8, Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất. Do đó, bị đơn bà Bùi Phạm Như T phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc cho Ngân hàng MB và tiền lãi quá hạn tính đến ngày 26/12/2023 cho Ngân hàng M, cụ thể: tiền nợ gốc là 1.126.118.188 đồng; tiền nợ lãi quá hạn là 185.656.689 đồng, tổng cộng là 1.311.774.877 đồng.

Các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo trình tự, thủ tục. Do đó, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu

hồi nợ khi bị đơn không thực hiện việc thanh toán khoản vay là có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định.

[5] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Phạm Như T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Phạm Như T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0001858 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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, 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.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

