

Bản án số: 02/2025/KDTM-PT
Ngày 28 tháng 02 năm 2025
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Thuý Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Hoàng Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Cao Thị Thanh
Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc
xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số:
07/2024/TLPT- KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp
đồng tín dụng*”.

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2024/KDTM-ST ngày
15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên có kháng cáo.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2024/QĐ-PT ngày 26
tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N (A);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T –
chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp - Ngân hàng N, Chi nhánh
tỉnh V; địa chỉ: Đường K, phường L, thành phố V, Vĩnh Phúc (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH V (Công ty V); Địa chỉ: Thôn N, xã K, huyện
V, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Việt H - chức vụ giám đốc Công ty
TNHH V (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Hồ Hữu P, sinh năm 1974;
địa chỉ: Số F tổ E, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Địa chỉ làm việc: Số A
phố N, phường Q, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thu T1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số G ngõ D, phố B, phường B,
quận H, thành phố Hà Nội (vắng mặt)

- Bà Ngô Thị L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số H, đường P, tổ dân phố số D,
phường X, quận N, thành phố Hà Nội (vắng mặt)

- Bà Dương Thị Q, sinh năm 1977; Địa chỉ: Xóm G, thôn K, xã V, huyện H, thành phố Hà Nội (vắng mặt)

- Ông Phạm Quang B, sinh năm 1969; Địa chỉ: P, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thu T1: Bà Trần Thị Thúy H1, sinh năm 1996; địa chỉ: Chung cư N, D, ngõ D phố T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (có đơn xin vắng mặt).

- Công ty TNHH T4; Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Hữu P, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số F tổ E, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Địa chỉ làm việc: Số A phố N, phường Q, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người kháng cáo:

- Công ty TNHH V;

- Công ty TNHH T4,

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2023 và quá trình tố tụng, người được uỷ quyền lại của nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T trình bày: Công ty TNHH V là khách hàng của Ngân hàng N- chi nhánh tỉnh V (viết tắt A CN tỉnh Vĩnh Phúc) từ năm 2021. Ngày 13/12/2021, Ngân hàng với Công ty TNHH V có ký hợp đồng tín dụng, cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số 2800-LAV-202102102 ngày 13/12/2021, cụ thể:

- Hạn mức cho vay: 75.000.000.000đ

- Số tiền đã giải ngân: 74.000.000.000đ

- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vận tải và kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng.

- Thời hạn cho vay: 12 tháng

- Lãi suất thoả thuận theo từng giấy nhận nợ được điều chỉnh theo từng thời kỳ; lãi chậm trả là 10%/năm.

* Dư nợ đến thời điểm 15/8/2024: 82.021.221.303đ

- Nợ gốc: 68.845.000.000 đồng.

- Nợ lãi: 13.176.221.303đ (Trong đó lãi trong hạn: 6.734.026.851 đ, lãi phạt quá hạn: 6.442.194.452đ).

2. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty V được nêu tại các Hợp đồng thế chấp sau:

2.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.1/HĐTC ngày 08/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Phạm

Thu T1 và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 711582, số vào sổ cấp GCN: CS 03224 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp ngày 27/11/2019 đứng tên Ông Nguyễn Viết H2 và bà Phạm Thu T1 (Ngày 07/12/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận ông Nguyễn Viết H2 tặng cho bà Phạm Thu T1 toàn bộ phần quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại thửa đất số 564, tờ bản đồ số 07), thửa đất số 564, tờ bản đồ số 07, diện tích: 180m², địa chỉ: Khu B, MRA-168, xã P, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở biệt thự diện tích xây dựng: 134.3m², diện tích sàn: 564m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 27.378.000.000 đồng; Phạm vi bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 23.774.718.361đ. Trong đó: Nợ gốc: 19.983.000.000đ; Nợ lãi: 3.791.718.361đ (trong đó lãi trong hạn: 1.937.849.454đ, lãi quá hạn: 1.853.868.907đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

2.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.2/HĐTC ngày 09/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Ngô Thị L và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 331703, số vào sổ cấp GCN: CT-13619 do Sở T5 cấp ngày 06/7/2017 đứng tên Công ty Cổ phần P2, MSDN: 0313041646 (Ngày 26/11/2021, Chi nhánh văn phòng Đ tại thành phố N thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L, CCCD: 001177010216), thửa đất số 632, tờ bản đồ số 64, diện tích 439m², địa chỉ: Lô G, khu Đ, đảo H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Tài sản gắn liền với đất: Biệt thự diện tích xây dựng 256m², diện tích sàn 464.5m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 16.297.000.000đ; Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 14.266.031.016đ. Trong đó: Nợ gốc: 11.991.000.000đ; Nợ lãi: 2.275.031.016đ (trong đó lãi trong hạn: 1.162.709.672đ, lãi quá hạn: 1.112.321.344đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

2.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.3/HĐTC ngày 09/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Dương Thị Q và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 954408, số vào sổ cấp GCN: CS-00358 do Sở T5 cấp ngày 19/12/2018, đứng tên ông Phùng Văn M và bà Nguyễn Thị H3 (Ngày 07/5/2021, Chi nhánh văn phòng Đ tại huyện C thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K đã xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Dương Thị Q, CMND số: 111364951), thửa đất số 56, tờ bản đồ số 38, diện tích 360m², địa chỉ: Lô B,

Lô D và D7A1 Khu 2 – Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Tài sản gắn liền với đất: Biệt thự BT-01-05, diện tích xây dựng 250.6m², diện tích sàn 395.8m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 14.184.000.000đ; Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 11.287.859.180đ. Trong đó: Nợ gốc: 9.392.000.000 đ; Nợ lãi: 1.895.859.180đ (trong đó lãi trong hạn: 968.924.727đ, lãi quá hạn: 926.934.454đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

2.4. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2500627089.5/HĐTC ngày 16/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và ông Phạm Quang B và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp; Tài sản bảo đảm thứ 1: Gian hàng thương mại dịch vụ 01SH5A, diện tích sàn 83.3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 823674, số vào sổ cấp GCN: CS 72393 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 13/12/2021, đứng tên ông Phạm Quang B, địa chỉ: ô đất B2-CT02, Tòa U (S2.08) Dự án Khu đô thị G - Vinhomes O, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản bảo đảm: 10.995.000.000đ; Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 9.629.645.936đ. Trong đó: Nợ gốc: 8.094.000.000 đ; Nợ lãi: 1.535.645.936đ (trong đó lãi trong hạn: 784.829.029đ, lãi quá hạn: 750.816.907đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

Tài sản bảo đảm thứ 2: Căn hộ chung cư số 02SH5A tòa U26-2(S2.08), diện tích sàn 54.2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 823676, số vào sổ cấp GCN: CS 72778 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 14/12/2021, đứng tên ông Phạm Quang B, địa chỉ: Ô, Tòa U (S2.08) Dự án Khu đô thị G - Vinhomes O, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản bảo đảm: 2.005.400.000đ; Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 1.664.420.285đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.399.000.000đ; Nợ lãi: 265.420.285đ (trong đó lãi trong hạn: 135.649.462đ, lãi quá hạn: 129.770.823đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

2.5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.6/HĐTC ngày 23/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và Công ty TNHH T4 và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp;

Tài sản bảo đảm thứ 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637953, số vào sổ cấp GCN: CT 23505 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 21/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 207, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phương Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện

tích sàn 646m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 12.112.000.000đ. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 10.699.273.262đ. Trong đó: Nợ gốc: 8.993.000.000đ; Nợ lãi: 1.706.273,262đ (trong đó lãi trong hạn: 872.032.254đ, lãi quá hạn: 834.241.008đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

Tài sản bảo đảm thứ 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637954, số vào sổ cấp GCN: CT 23507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 22/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phương Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện tích sàn 646m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 12.112.000.000đ; Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 10.699.273.262đ. Trong đó: Nợ gốc: 8.993.000.000đ; Nợ lãi: 1.706.273.262đ (trong đó lãi trong hạn: 872.032.254đ, lãi quá hạn: 834.241.008đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

3. Quá trình thực hiện nghĩa vụ của Công ty V với A Chi nhánh tỉnh V: Khoản vay của Công ty V tại A chi nhánh tỉnh V đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết. A chi nhánh tỉnh V đã nhiều lần làm việc, thông báo, đôn đốc. Tuy nhiên, Công ty TNHH V chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A chi nhánh tỉnh V, khoản nợ của Công ty V đã chuyển sang nợ xấu. Nay Ngân hàng N.

Yêu cầu Công ty V thanh toán toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các phí, chi phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã nêu ở trên cho đến hết ngày 15/8/2024; cùng các khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 15/8/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc, lãi tiền vay và các khoản phí, chi phí khác theo quy định. Cụ thể:

- Nợ gốc: 68.845.000.000 đồng.
- Nợ lãi 13.176.221.303đ (Trong đó lãi trong hạn: 6.734.026.851 đ, lãi phạt quá hạn: 6.442.194.452đ).
- Tổng số tiền gốc và lãi tính còn nợ đến hết ngày 15 /8/2024: 82.021.221.303đ, cùng các khoản lãi, phí, chi phí trên nợ gốc phát sinh sau ngày 15/8/2024 cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

Nếu Công ty V không thanh toán được đầy đủ các khoản nợ gốc, lãi, phí và chi phí nêu trên theo phán quyết của Tòa, thì đề nghị Tòa án tuyên phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo tiền vay của Công ty V theo Hợp đồng đảm bảo tiền vay đã nêu để thu hồi nợ cho A Chi nhánh tỉnh V.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để tất toán toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi, phí, chi phí liên quan theo quy định thì đề nghị

Tòa án buộc Công ty V phải tiếp tục trả nợ cho A Chi nhánh tỉnh V cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi, phí, chi phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

Bị đơn Công ty TNHH V do ông Lê Việt H là người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo uỷ quyền của công ty là ông Hồ Đức P1 trình bày: Việc công ty V ký các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N1 - Chi nhánh V và được Ngân hàng giải ngân số tiền như đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên số tiền lãi đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng trình bày đến hết ngày 15/8/2024, phía Công ty V chưa kiểm tra lại được nên tạm thừa nhận tiền lãi do đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng trình bày là đúng.

Về tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản vay trên và phạm vi nghĩa vụ của từng tài sản đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng trình bày là đúng và xác định toàn bộ tài sản trên là tài sản hợp pháp của bên thứ ba. Tuy nhiên có 02 tài sản đứng tên Công ty T4 gồm:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637953, số vào sổ cấp GCN: CT 23505 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 21/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 207, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện tích sàn 646m².

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637954, số vào sổ cấp GCN: CT 23507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 22/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện tích sàn 646m².

Đang có tranh chấp về hợp đồng góp vốn với ông Ngô Văn Đ đang được Toà án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đang giải quyết nên ông P1 đề nghị Hội đồng xét xử đưa ông Ngô Văn Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án này đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của Toà án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xong mới tiếp tục giải quyết vụ án này. Còn nếu Hội đồng tiếp tục giải quyết vụ án thì đề nghị Ngân hàng cho Công ty V được trả tiền nợ gốc và xin miễn toàn bộ lãi quá hạn, lãi chậm trả và miễn một phần lãi trong hạn, đối với tài sản thế chấp của bên thứ ba nên Công ty V không trả được để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4 do ông Hồ Hữu P trình bày: Công ty TNHH T4 có ký Hợp đồng thế chấp đối với 02 tài sản đứng tên Công ty TNHH T4 cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637953, số

vào sổ cấp GCN: CT 23505 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 21/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 207, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện tích sàn 646m². Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637954, số vào sổ cấp GCN: CT 23507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 22/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện tích sàn 646m². 02 tài sản này là do Công ty TNHH T4 và ông Ngô Văn Đ đã ký hợp đồng góp vốn năm 2021 và đang có tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Ngô Văn Đ, Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đang giải quyết nên ông P đề nghị Tòa án và Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xong mới tiếp tục giải quyết vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Ngô Thị L, Phạm Quang B, Dương Thị Q, Phạm Thu T1 do người đại diện theo uỷ quyền của là bà Trần Thị Thúy H1 trình bày:

Bà H1 xác nhận bà Phạm Thu T1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.1/HĐTC ngày 08/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Phạm Thu T1 và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp để bảo đảm Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 711582, số vào sổ cấp GCN: CS 03224 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp ngày 27/11/2019 đứng tên ông Nguyễn Viết H2 và bà Phạm Thu T1 (Ngày 07/12/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận ông Nguyễn Viết H2 tặng cho bà Phạm Thu T1 toàn bộ phần quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại thửa đất số 564, tờ bản đồ số 07), thửa đất số 564, tờ bản đồ số 07, diện tích: 180m², địa chỉ: Khu B, MRA-168, xã P, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở biệt thự diện tích xây dựng: 134.3m², diện tích sàn: 564m² để bảo đảm khoản vay cho Công ty V là đúng.

Bà Ngô Thị L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.2/HĐTC ngày 09/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Ngô Thị L và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp để bảo đảm Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 331703, số vào sổ cấp GCN: CT-13619 do Sở T5 cấp ngày 06/7/2017 đứng tên Công ty Cổ phần P2, MSDN: 0313041646 (Ngày 26/11/2021, Chi nhánh văn phòng Đ tại thành phố N thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L, CCCD:

001177010216), thửa đất số 632, tờ bản đồ số 64, diện tích 439m², địa chỉ: Lô G, khu Đ, đảo H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Tài sản gắn liền với đất: Biệt thự diện tích xây dựng 256m², diện tích sàn 464.5m² để bảo đảm khoản vay cho Công ty V là đúng.

Bà Dương Thị Q ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.3/HĐTC ngày 09/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Dương Thị Q và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp để bảo đảm Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 954408, số vào sổ cấp GCN: CS-00358 do Sở T5 cấp ngày 19/12/2018, đứng tên ông Phùng Văn M và bà Nguyễn Thị H3 (Ngày 07/5/2021, Chi nhánh văn phòng Đ tại huyện C thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K đã xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Dương Thị Q, CMND số: 111364951), thửa đất số 56, tờ bản đồ số 38, diện tích 360m², địa chỉ: Lô B, Lô D và D7A1 Khu 2 – Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Tài sản gắn liền với đất: Biệt thự BT-01-05, diện tích xây dựng 250.6m², diện tích sàn 395.8m²; để bảo đảm khoản vay cho Công ty V là đúng.

Ông Phạm Quang B ký hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2500627089.5/HĐTC ngày 16/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và ông Phạm Quang B và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp để bảo đảm Gian hàng thương mại dịch vụ 01SH5A, diện tích sàn 83.3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 823674, số vào sổ cấp GCN: CS 72393 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 13/12/2021, đứng tên ông Phạm Quang B, địa chỉ: ô đất B2-CT02, Tòa U (S2.08) Dự án Khu đô thị G - Vinhomes O, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội và Căn hộ chung cư số 02SH5A tòa U26-2(S2.08), diện tích sàn 54.2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 823676, số vào sổ cấp GCN: CS 72778 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 14/12/2021, đứng tên ông Phạm Quang B, địa chỉ: Ô, Tòa U (S2.08) Dự án Khu đô thị G - Vinhomes O, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội, để bảo đảm khoản vay cho Công ty V là đúng.

Tuy nhiên, các ông bà ký Hợp đồng thế chấp cho Công ty V vay Ngân hàng nhưng không biết tài sản được bảo đảm cho Công ty V vay bao nhiêu tiền và cũng không biết Ngân hàng giải ngân cho Công ty V bao nhiêu tiền, Ngân hàng cũng không giám sát chặt chẽ việc sử dụng vốn vay của Công ty V dẫn đến việc Công ty V không trả được nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng N yêu cầu Công ty V thanh toán toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các phí, chi phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã nêu ở trên cho đến ngày 15/8/2024; cùng các khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 15/8/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc, lãi tiền vay và các khoản phí, chi phí khác theo quy định. Cụ thể: Nợ gốc: 68.845.000.000 đ; Nợ lãi 13.176.221.303đ (Trong đó lãi trong hạn:

6.734.026.851 đ, lãi phạt quá hạn: 6.442.194.452đ); Tổng số tiền gốc và lãi tính còn nợ đến hết ngày 15/8/2024 là 82.021.221.303đ, cùng các khoản lãi, phí, chi phí trên nợ gốc phát sinh sau ngày 15/8/2024 cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

Quan điểm của bà H1 là nếu Công ty V không trả được nợ thì các chủ tài sản đồng ý trả số tiền gốc theo phân định tiền gốc của từng tài sản mà phía đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng đã trình bày và không đồng ý trả các khoản lãi phát sinh từ tiền nợ gốc trên vì trong vụ việc để Công ty V không trả được nợ cũng có một phần lỗi của từ phía Ngân hàng.

Với các nội dung như trên, tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2024/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên đã căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 202; Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 299; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6; Điều 10; Điều 11 Luật nhà ở 2023; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về áp phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N:

1. Buộc Công ty TNHH V có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng N số tiền gốc, tiền lãi và lãi quá hạn tính đến hết ngày 15/8/2024 là 82.021.221.303đ (Tám mươi hai tỉ không trăm hai mươi một triệu hai trăm hai mươi một nghìn ba trăm linh ba đồng), trong đó nợ gốc: 68.845.000.000đ; lãi trong hạn: 6.734.026.851 đ, lãi quá hạn: 6.442.194.452đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16/8/2024 cho đến khi thi hành xong, Công ty TNHH V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc 68.845.000.000đ (Sáu mươi tám tỷ tám trăm bốn mươi lăm triệu đồng) theo mức lãi suất quá hạn là 13,5%/năm.

2. Trường hợp Công ty TNHH V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp của bên thứ ba theo các hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.1/HĐTC ngày 08/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Phạm Thu T1 và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 711582, số vào sổ cấp GCN: CS 03224 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp ngày 27/11/2019 đứng tên Ông Nguyễn Viết H2 và bà Phạm Thu T1 (Ngày 07/12/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác nhận ông Nguyễn Viết H2 tặng cho bà Phạm Thu T1 toàn bộ phần quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại thửa đất số 564, tờ bản đồ số 07), thửa đất số 564, tờ bản đồ số 07, diện tích: 180m², địa chỉ: Khu B, MRA-168, xã

P, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở biệt thự diện tích xây dựng: 134.3m², diện tích sàn: 564m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 27.378.000.000 đồng; nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 23.774.718.361đ. Trong đó: Nợ gốc: 19.983.000.000đ; Nợ lãi: 3.791.718.361đ (trong đó lãi trong hạn: 1.937.849.454đ, lãi quá hạn: 1.853.868.907đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.2/HĐTC ngày 09/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Ngô Thị L và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 331703, số vào sổ cấp GCN: CT-13619 do Sở T5 cấp ngày 06/7/2017 đứng tên Công ty Cổ phần P2, MSDN: 0313041646 (Ngày 26/11/2021, Chi nhánh văn phòng Đ tại thành phố N thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L, CCCD: 001177010216), thửa đất số 632, tờ bản đồ số 64, diện tích 439m², địa chỉ: Lô G, khu Đ, đảo H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Tài sản gắn liền với đất: Biệt thự diện tích xây dựng 256m², diện tích sàn 464.5m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 16.297.000.000đ; nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 14.266.031.016đ. Trong đó: Nợ gốc: 11.991.000.000 đ; Nợ lãi: 2.275.031.016đ (trong đó lãi trong hạn: 1.162.709.672đ, lãi quá hạn: 1.112.321.344đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.3/HĐTC ngày 09/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và bà Dương Thị Q và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 954408, số vào sổ cấp GCN: CS-00358 do Sở T5 cấp ngày 19/12/2018, đứng tên ông Phùng Văn M và bà Nguyễn Thị H3 (Ngày 07/5/2021, Chi nhánh văn phòng Đ tại huyện C thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K đã xác nhận đăng ký chuyển nhượng cho bà Dương Thị Q, CMND số: 111364951), thửa đất số 56, tờ bản đồ số 38, diện tích 360m², địa chỉ: Lô B, Lô D và D7A1 Khu 2 – Khu D, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Tài sản gắn liền với đất: Biệt thự BT-01-05, diện tích xây dựng 250.6m², diện tích sàn 395.8m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 14.184.000.000đ; nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15 /8/2024 cả gốc và lãi là: 11.287.859.180đ. Trong đó: Nợ gốc: 9.392.000.000 đ; Nợ lãi: 1.895.859.180đ (trong đó lãi trong hạn: 968.924.727đ, lãi quá hạn: 926.934.454đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2500627089.5/HĐTC ngày 16/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và ông Phạm Quang B và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp; Tài sản bảo đảm thứ 1: Gian hàng thương mại dịch vụ 01SH5A, diện tích sàn 83.3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 823674, số vào sổ cấp GCN: CS 72393 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 13/12/2021, đứng tên ông Phạm Quang B, địa chỉ: ô đất B2-CT02, Tòa U (S2.08) Dự án Khu đô thị G - Vinhomes O, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản bảo đảm: 10.995.000.000đ; nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15 /8/2024 cả gốc và lãi là: 9.629.645.936đ. Trong đó: Nợ gốc: 8.094.000.000đ; Nợ lãi: 1.535.645.936đ (trong đó lãi trong hạn: 784.829.029đ, lãi quá hạn: 750.816.907đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

- Tài sản bảo đảm thứ 2: Căn hộ chung cư số 02SH5A tòa U26-2(S2.08), diện tích sàn 54.2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 823676, số vào sổ cấp GCN: CS 72778 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 14/12/2021, đứng tên ông Phạm Quang B, địa chỉ: Ô, Tòa U (S2.08) Dự án Khu đô thị G - Vinhomes O, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản bảo đảm: 2.005.000.000đ; nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 1.664.420.285đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.399.000.000đ; Nợ lãi: 265.420.285đ (trong đó lãi trong hạn: 135.649.462đ, lãi quá hạn: 129.770.823đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.6/HĐTC ngày 23/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và Công ty TNHH T4 và văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp; Tài sản bảo đảm thứ 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637953, số vào sổ cấp GCN: CT 23505 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 21/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 207, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phương Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện tích sàn 646m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 12.112.000.000đ. nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 10.699.273.262đ. Trong đó: Nợ gốc: 8.993.000.000đ; Nợ lãi: 1.706.273.262đ (trong đó lãi trong hạn: 872.032.254đ, lãi quá hạn: 834.241.008đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản.

- Tài sản bảo đảm thứ 2; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 637954, số

vào sổ cấp GCN: CT 23507 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 22/12/2021, đứng tên Công ty TNHH T4, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 41, diện tích 126m², địa chỉ: Phương Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², diện tích sàn 646m²; Giá trị tài sản bảo đảm: 12.112.000.000đ; nghĩa vụ bảo đảm của tài sản đến thời điểm 15/8/2024 cả gốc và lãi là: 10.699.273.262đ. Trong đó: Nợ gốc: 8.993.000.000đ; Nợ lãi: 1.706.273.262đ (trong đó lãi trong hạn: 872.032.254đ, lãi quá hạn: 834.241.008đ) và tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc của giá trị tài sản bảo đảm từ ngày 16/8/2024 cho đi đến khi phát mại xong tài sản. (Hiện trạng các tài sản thế chấp có sơ đồ kèm theo).

3. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để Ngân hàng N thu hồi nợ, Công ty TNHH V T2 tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi thanh toán hết nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024 đại diện Công ty TNHH T4 kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024 đại diện Công ty TNHH V kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024 bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thu T1 kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Công ty TNHH T4, đại diện Công ty TNHH V, đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 đều giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của Đại diện Công ty TNHH T4, đại diện Công ty TNHH V, bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3.

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2024/KDTM-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết lại vụ án theo trình tự 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Đại diện Công ty TNHH T4, đại diện Công ty TNHH V, người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm

Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của Đại diện Công ty TNHH T4, đại diện Công ty TNHH V, bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 nhận thấy: Ngày 13/12/2021, Ngân hàng N - chi nhánh tỉnh V và Công ty TNHH V ký hợp Hợp đồng tín dụng số 2800-LAV-202102102 ngày 13/12/2021, cụ thể: Hạn mức cho vay: 75.000.000.000đ; Số tiền đã giải ngân: 74.000.000.000đ; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vận tải và kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng; Thời hạn rút vốn: 12 tháng; Lãi suất trong hạn áp dụng theo từng giấy nhận nợ và được điều chỉnh biên độ theo từng thời kỳ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả 10%/ năm trên phần lãi trong hạn chưa trả.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và chuyển thành nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 15/8/2024 Công ty TNHH V còn nợ Ngân hàng N tổng tiền gốc, tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 82.021.221.304đ (Trong đó nợ gốc: 68.845.000.000đ; lãi trong hạn: 6.734.026.851 đ, lãi quá hạn: 6.442.194.452đ) như cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ.

Để đảm bảo khoản vay Công ty TNHH V đã thế chấp các tài sản theo 05 Hợp đồng thế chấp trong đó có 07 thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định đối với các tài sản thế chấp đều đúng số ô, số thửa và đúng với hiện trạng tài sản các bên thế chấp tại thời điểm Tòa án thẩm định, đo đạc tài sản thế chấp đều không có thay đổi gì so với thời điểm các bên ký thế chấp.

Tuy nhiên người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty TNHH V và đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4, người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 đều kháng cáo cho rằng đối với thửa đất số 207 và thửa đất 208 tờ bản đồ số 41, đều diện tích 126m², địa chỉ: Phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại, diện tích xây dựng 126m², đều diện tích sàn 646m² (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2500627089.6/HĐTC ngày 23/12/2021 giữa A Chi nhánh tỉnh V và Công ty TNHH T4) có liên quan đến ông Ngô Văn Đ là người góp vốn đầu tư chung theo Hợp đồng góp vốn đầu tư chung ngày 09/12/2021 giữa ông Ngô Văn Đ với Công ty TNHH T4. Cụ thể:

Ngày 06/12/2021 Công ty Cổ phần S chuyển nhượng cho Công ty TNHH T4 02 thửa đất trên đê với giá 6.567.000.000đ, sau khi hai bên ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với 02 thửa đất trên, Công ty TNHH T4 đã làm hồ sơ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 09/12/2021 ông Ngô Văn Đ và Công ty TNHH T4 ký hợp đồng góp vốn với số tiền 7.800.000.000đ.

Ngày 21/12/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho Công ty TNHH T4.

Ngày 30/12/2021 ông Đ chuyển tiền cho Công ty TNHH T4 cùng ngày Công ty T4 đã thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần S.

Đồng thời Công ty V và Công ty T4 còn cung cấp thông tin hiện nay ông Ngô Văn Đ đang có tranh chấp với Công ty T4, Tòa án nhân dân quận Ba Đình, TP Hà Nội đã thụ lý và đang giải quyết tranh chấp.

Như vậy trong vụ án này ông Ngô Văn Đ là người có liên quan đến tài sản mà Công ty T4 đang thế chấp tại Ngân hàng, có đủ tư cách tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Ngô Văn Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cấp phúc thẩm không khắc phục được sai sót trên nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra trong vụ án này người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 còn cho rằng các ông bà ký Hợp đồng thế chấp cho Công ty V vay Ngân hàng nhưng không biết tài sản được bảo đảm cho Công ty V vay bao nhiêu tiền và cũng không biết Ngân hàng giải ngân cho Công ty V bao nhiêu tiền, Ngân hàng cũng không giám sát chặt chẽ việc sử dụng vốn vay của Công ty V dẫn đến việc Công ty V không trả được nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Các ông bà không đồng ý trả các khoản lãi phát sinh từ tiền nợ gốc trên vì trong vụ việc để Công ty V không trả được nợ cũng có một phần lỗi của từ phía Ngân hàng. Do cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm nên ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét lại khi giải quyết vụ án.

Từ những căn cứ trên, nhận thấy kháng cáo của các đương sự là có căn cứ được chấp nhận, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH V và đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4, người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 không phải chịu án phí phúc thẩm được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là phù hợp cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH V và Công ty TNHH T4, người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3.

Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2024/KDTM-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Công ty TNHH V được hoàn lại 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0006036 ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

Công ty TNHH T4 được hoàn lại 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 006037 ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị L, ông Phạm Quang B, bà Dương Thị Q, bà Phạm Thị T3 là bà Trần Thị Thúy H1 được hoàn trả lại 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 006043 ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Thúy Mai

