

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ**

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

Bản án số: **04/2025/KDTM-PT**

Ngày 25 - 8 - 2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Đào Vi .

Các Thẩm phán: Ông Trần Hưng Bính.

Ông Lê Hữu Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Năm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Huế tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Liên Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Huế xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 09/2024/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Huế) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 140/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (tên viết tắt: B). Địa chỉ: T, số C H, quận H, thành phố Hà Nội (nay là phường H, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Lê H, ông Phan Nguyễn Anh N, ông Vũ Hoàng T và ông Nguyễn Xuân C. Cùng địa chỉ: Số D đường H, phường P, quận T, thành phố H (nay là phường T, thành phố H). Ông H, ông T, ông C vắng mặt; ông N có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn X. Địa chỉ: Số B, tổ B, tổ dân phố L, phường P, quận T, thành phố H (nay là phường M, thành phố H). Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc A - Giám đốc. Vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Quốc A, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Số B, tổ B, tổ dân phố L, phường P, quận T, thành phố H (nay là phường M, thành phố H). Vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị Yến C1, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Số B, tổ B, tổ dân phố L, phường P, quận T, thành phố H (nay là phường M, thành phố H). Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1949. Nơi cư trú: Thôn I, xã T, thị xã H, thành phố H (nay là phường P, thành phố H). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Dương Văn P, sinh năm 1994 và bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1999. Cùng trú tại: Số F đường N, phường P, quận T, thành phố H (nay là phường T, thành phố H). Ông P có đơn xin xét xử vắng mặt; bà H1 có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Quốc P1, sinh năm 1982; bà Nguyễn Thị Mộng L; bà Nguyễn Thị Quốc M, sinh năm 1980; ông Lê Quý H2, sinh năm 1979; bà Phan Thị H3, sinh năm 1948. Cùng trú tại: Thôn I, xã T, thị xã H, thành phố H (nay là phường M, thành phố H (nay là phường P, thành phố H). Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Quốc A, sinh năm 1979 và bà Trần Thị Như L1, sinh năm 1988. Nơi cư trú: Số A đường H, phường A, quận T, thành phố H (nay là phường A, thành phố H). Địa chỉ liên lạc: Số B kiệt C đường N, phường T, thị xã H, thành phố H (nay là phường T, thành phố H). Vắng mặt.

3.6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2; địa chỉ liên hệ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 - Chi nhánh 1 tại Huế. Địa chỉ: Thôn T, xã P, thị xã P, thành phố H (nay là phường P, thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Pawalit U - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ekkalak R. Vắng mặt.

3.7. Tập đoàn C3 (tên viết tắt: V1).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tào Đức T1, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc. Địa chỉ: Lô D, Khu đô thị M, phường Y, quận C, Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội). Địa chỉ liên hệ: V1, số A đường L, phường P, quận T, thành phố H (nay là phường T, thành phố H). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (tên viết tắt: B) trình bày ý kiến:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn X đã ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2018/5713102/HĐTD ngày 30/5/2018 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 24/01/2019, ngày 30/5/2019 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 79.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 60.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh là 19.000.000.000 đồng,

- Thời hạn cấp tín dụng:

- + Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

- + Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Lãi suất cho vay: Được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh.

Theo nội dung Hợp đồng tín dụng hạn mức và các hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký kết, B đã thực hiện giải ngân cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X, lũy kế số tiền giải ngân theo hợp đồng tín dụng là 54.221.114.620đồng, lũy kế số tiền nợ gốc đã trả 31.592.415.279đồng. Từ ngày 01/4/2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết và từ ngày 01/8/2019, B đã thông báo về tình hình nợ quá hạn cho bên vay và đã mời bên vay đến làm việc để thống nhất phương án trả nợ nhưng không được. Số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn X còn nợ B tính đến ngày 06/9/2024, cụ thể như sau:

TT	SỐ HỢP ĐỒNG	DƯ NỢ GỐC ĐẾN HIỆN TẠI	THỜI ĐIỂM QUÁ HẠN GỐC	THỜI ĐIỂM QUÁ HẠN LÃI	SỐ TIỀN LÃI TRONG HẠN	SỐ TIỀN LÃI QUÁ HẠN	TỔNG DƯ NỢ
					THỜI ĐIỂM NGÀY 06/9/2024		
1	HĐTD cụ thể số 01 ngày 19/9/2018	-	19/8/2019	01/8/2019	942,469,877	564,125,688	1,506,595,565
2	HĐTD cụ thể số 02 ngày 20/9/2018	-	20/8/2019	01/8/2019	428,280,860	275,662,910	703,943,770
3	HĐTD cụ thể số 05 ngày 20/9/2018	-	20/8/2019	01/8/2019	133,145,753	85,699,243	218,844,996
4	HĐTD cụ thể số 03 ngày 20/9/2018	-	20/8/2019	01/8/2019	192,805,465	124,099,207	316,904,672
5	HĐTD cụ thể số 01 ngày 21/9/2018	-	21/8/2019	01/8/2019	217,909,124	140,121,275	358,030,399
6	HĐTD cụ thể số 01 ngày 21/9/2018	-	21/8/2019	01/8/2019	348,961,633	224,391,468	573,353,101
7	HĐTD cụ thể số 01 ngày 24/9/2018	-	26/8/2019	01/8/2019	349,892,510	223,898,981	573,791,491
8	HĐTD cụ thể số 04 ngày	-	26/8/2019	01/8/2019	188,861,060	120,774,111	309,635,171

	24/9/2018						
9	HĐTD cụ thể số 01 ngày 25/9/2018	-	26/8/2019	01/8/2019	82,327,824	52,682,224	135,010,048
10	HĐTD cụ thể số 01 ngày 25/9/2018	623,409,715	26/8/2019	01/8/2019	681,376,609	390,887,697	1,695,674,021
11	HĐTD cụ thể số 01 ngày 26/9/2018	500,680,000	26/8/2019	01/8/2019	215,101,731	116,236,848	832,018,579
12	HĐTD cụ thể số 01 ngày 26/9/2018	919,125,400	26/8/2019	01/8/2019	394,873,899	213,382,341	1,527,381,640
13	HĐTD cụ thể số 01 ngày 26/9/2018	1,263,206,200	26/8/2019	01/8/2019	542,697,610	293,263,341	2,099,167,151
14	HĐTD cụ thể số 01 ngày 27/9/2018	1,015,000,000	27/8/2019	01/8/2019	436,063,466	235,519,414	1,686,582,880
15	HĐTD cụ thể số 01 ngày 27/9/2018	515,563,040	27/8/2019	01/8/2019	221,495,770	119,630,795	856,689,605
16	HĐTD cụ thể số 01 ngày 27/9/2018	612,991,600	27/8/2019	01/8/2019	263,352,947	142,237,978	1,018,582,525
17	HĐTD cụ thể số 01 ngày 27/9/2018	1,250,000,000	27/8/2019	01/8/2019	537,023,972	290,048,868	2,077,072,840
18	HĐTD cụ thể số 02 ngày 28/9/2018	5,000,000,000	28/8/2019	01/8/2019	2,148,095,890	1,159,600,669	8,307,696,559
19	HĐTD cụ thể số 01 ngày 28/9/2018	3,000,000,000	28/8/2019	01/8/2019	1,288,857,534	695,760,404	4,984,617,938
20	HĐTD cụ thể số 01 ngày 28/9/2018	1,010,000,000	28/8/2019	01/8/2019	433,915,370	234,237,581	1,678,152,951

21	HĐTD cụ thể số 01 ngày 28/9/2018	1,026,680,000	28/8/2019	01/8/2019	441,081,418	235,528,846	1,703,290,264
22	HĐTD cụ thể số 01 ngày 29/9/2018	402,000,000	29/8/2019	01/8/2019	172,706,910	93,183,404	667,890,314
23	HĐTD cụ thể số 01 ngày 29/9/2018	968,000,000	29/8/2019	01/8/2019	415,871,365	224,381,773	1,608,253,138
24	HĐTD cụ thể số 01 ngày 06/12/2018	1,400,171,894	06/11/2019	01/8/2019	601,540,698	313,043,271	2,314,755,863
25	HĐTD cụ thể số 01 ngày 09/01/2019	760,100,000	09/12/2019	01/8/2019	351,976,279	181,883,066	1,293,959,345
26	HĐTD cụ thể số 01 ngày 23/01/2019	295,290,000	23/12/2019	01/8/2019	136,738,687	70,124,987	502,153,674
27	HĐTD cụ thể số 01 ngày 23/01/2019	1,266,481,492	23/12/2019	01/8/2019	586,464,207	300,762,011	2,153,707,710
28	HĐTD cụ thể số 01 ngày 23/01/2019	800,000,000	23/12/2019	01/8/2019	370,452,603	189,982,786	1,360,435,389
29	HĐTD cụ thể số 01 ngày 24/01/2019	-	24/12/2019	01/8/2019	97,253,424	56,305,610	153,559,034
30	HĐTD cụ thể số 01 ngày 24/01/2019	-	24/12/2019	01/8/2019	22,195,702	12,850,509	35,046,211
31	HĐTD cụ thể số 01 ngày 24/01/2019	-	24/12/2019	01/8/2019	73,731,323	42,687,338	116,418,661
32	HĐTD cụ thể số 01 ngày 01/4/2019	-	02/3/2020	01/8/2019	25,764,724	6,839,195	32,603,919
33	HĐTD cụ thể số 01	-	02/3/2020	01/8/2019	33,823,082	13,233,703	47,056,785

	ngày 02/4/2019						
34	HĐTD cụ thể số 01 ngày 02/4/2019	-	02/3/2020	01/8/2019	23,392,213	11,770,563	35,162,776
35	HĐTD cụ thể số 01 ngày 02/4/2019	-	02/3/2020	01/8/2019	7,459,175	3,753,408	11,212,583
36	HĐTD cụ thể số 01 ngày 02/4/2019	-	02/3/2020	01/8/2019	26,721,792	13,788,981	40,510,773
37	HĐTD cụ thể số 01 ngày 05/4/2019	-	05/3/2020	01/8/2019	34,216,438	17,622,890	51,839,328
38	HĐTD cụ thể số 01 ngày 05/4/2019	-	05/03/2020	01/8/2019	7,334,294	3,777,552	11,111,846
39	HĐTD cụ thể số 01 ngày 04/5/2019	-	06/4/2020	01/8/2019	214,216,959	104,624,447	318,841,406
40	HĐTD cụ thể số 01 ngày 04/5/2019	-	06/4/2020	01/8/2019	181,234,730	88,515,829	269,750,559
41	HĐTD cụ thể số 01 ngày 04/5/2019	-	06/4/2020	01/8/2019	178,663,855	91,128,605	269,792,460
42	HĐTD cụ thể số 01 ngày 04/5/2019	-	06/4/2020	01/8/2019	172,656,868	87,026,916	259,683,784
43	HĐTD cụ thể số 01 ngày 04/5/2019	-	06/4/2020	01/8/2019	156,942,466	79,591,565	236,534,031
44	HĐTD cụ thể số 01 ngày 06/6/2019	-	06/5/2020	01/8/2019	501,044,782	246,362,479	747,407,261
45	HĐTD cụ thể số 01 ngày 06/6/2019	-	06/5/2020	01/8/2019	294,465,434	144,841,384	439,306,818

46	HĐTD cụ thể số 01 ngày 07/6/2019	-	07/5/2020	01/8/2019	410,958,413	201,866,622	612,825,035
47	HĐTD cụ thể số 01 ngày 13/6/2019	-	13/5/2020	01/8/2019	500,623,217	243,896,741	744,519,958
48	HĐTD cụ thể số 01 ngày 26/6/2019	-	26/5/2020	01/8/2019	54,824,400	26,154,276	80,978,676
49	HĐTD cụ thể số 01 ngày 28/6/2019	-	28/5/2020	01/8/2019	57,479,671	27,377,084	84,856,755
TỔNG CỘNG		22,628,699,341			16,199,344,033	8,835,166,884	47,663,210,258

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, Công ty Trách nhiệm hữu hạn X và các bên thứ ba đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản như sau:

Tài sản 01: Thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại tổ dân phố L, phường P, thành phố H (địa chỉ cũ là thôn L, xã P, huyện P), tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 988905 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Quốc A và bà Trần Thị Yến C1 ngày 25/12/2012, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/5713102/HĐBĐ ngày 28/5/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 06/01/2020.

Tài sản 02: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn N (nay là số F ngõ A kiệt A đường H), phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W652049 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 19/01/2004, đã được chuyển nhượng cho bà Trần Thị Yến C1 ngày 02/6/2016, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2016/5713102/HĐBĐ ngày 13/12/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 06/01/2020.

Tài sản 03: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A (cũ là 8C/10) đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 330111A do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 03/01/2000 cho ông Đinh Xuân C2 và bà Lê Thị H4 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/14/5713102/HĐBĐ ngày 17/12/2014.

Tài sản 04: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 937625 do Ủy ban nhân

dân thị xã H cấp cho ông Nguyễn Quốc V ngày 28/5/2014, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/5713102/HĐBĐ ngày 04/12/2017.

Tài sản 05: Thế chấp xe ô tô con 07 chỗ ngồi hiệu MERCEDES GLS 400 4MATIC, biển số 75A-097.91 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 013534 do Công an tỉnh T cấp ngày 19/01/2017 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2016/5713102/HĐBĐ ngày 15/12/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản ngày 24/01/2019.

Tài sản 06: Thế chấp xe ô tô con 05 chỗ ngồi hiệu TOYOTA CAMRY, biển số 75A-062.75 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007618 do Công an tỉnh T cấp ngày 23/6/2015 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2015/5713102/HĐBĐ ngày 29/6/2015.

Tài sản 07: Thế chấp xe ô tô tải hiệu THACO, biển số 75C-048.17 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007617 do Công an tỉnh T cấp ngày 23/6/2015 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2015/5713102/HĐBĐ ngày 25/6/2015.

Tài sản 08: Thế chấp xe ô tô tải hiệu THACO, biển số 75C-056.79 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 010207 do Công an tỉnh T cấp ngày 24/12/2015 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2015/5713102/HĐBĐ ngày 30/12/2015.

Tài sản số 9: Quyền đòi nợ/khoản phải thu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phát sinh từ tất cả hợp đồng kinh tế với Công ty TNHH T2 theo hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số 01/2021/5713102/HĐBĐ ngày 31/5/2021.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đề nghị buộc Công ty X phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền tính đến ngày 06/9/2024 là: 47.663.210.258 đồng, trong đó nợ gốc: 22.628.699.341; nợ lãi trong hạn: 16.199.344.033, lãi quá hạn: 8.835.166.884 và lãi phát sinh kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên, yêu cầu xử lý các tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để trả nợ. Sau khi xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nhưng không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải có nghĩa vụ trả số tiền còn lại.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng B tự nguyện chịu toàn bộ.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngày 15/12/2023, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại số A (cũ là 8C/10) đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 330111A do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 03/01/2000 cho ông Đinh Xuân C2 và bà Lê Thị H4 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/14/5713102/HĐBĐ ngày 17/12/2014.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X trình bày ý kiến:

Thời gian đầu, bị đơn đã tiến hành trả nợ gốc và lãi theo định kỳ cho ngân hàng. Tuy nhiên, do tình hình Covid-19 diễn biến phức tạp, công việc gặp nhiều khó khăn nên bị đơn không trả nợ đúng kỳ hạn cho ngân hàng dẫn đến khoản nợ bị quá hạn từ ngày 01/8/2019. Việc ngân hàng khởi kiện thì Công ty không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số A (cũ là H) đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế thì bị đơn đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc A trình bày ý kiến: Ông A thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không trả được toàn bộ số nợ trên cho B thì ông cũng đồng ý để cho Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp mà ông đã ký kết để thu hồi nợ cho B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Yến C1 trình bày ý kiến: Bà thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không trả được toàn bộ số nợ trên cho B thì bà C1 cũng đồng ý để cho Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên để thu hồi nợ cho B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V và bà Phan Thị H3 trình bày ý kiến: Ông V thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày tuy nhiên ông V không biết được hậu quả của việc xử lý hợp đồng thế chấp nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không trả được nợ. Ông V đề nghị khi xử lý tài sản thế chấp thì chừa lại cho gia đình ông phần đất gắn liền với các công trình kiến trúc là nhà ở để gia đình ông tiếp tục thờ tự ông bà cha mẹ, trong đó có các liệt sĩ và làm nơi sinh sống cho gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc P1 trình bày ý kiến: Thửa đất tại tọa lạc tại thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế là của ông Nguyễn Quốc V. Ngôi nhà trên đất là do vợ chồng ông Nguyễn Quốc V và bà Phan Thị H3, vợ chồng ông Nguyễn Quốc P1 và bà Nguyễn Thị Mộng L, vợ chồng ông Nguyễn Quốc A và bà Trần Thị Như L1 cùng ông Nguyễn Quốc A đóng góp để xây dựng nơi thờ tự ông bà. Ông P1 đề nghị xử lý các tài sản thế chấp khác trước trước khi xử lý tài sản tại thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế và tạo điều kiện cho gia đình ông có nơi ở và thờ tự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc Á trình bày ý kiến: Vợ chồng ông Á và bà Trần Thị Như L1 hiện chỉ ở tạm trên nhà, đất tại số F ngõ A kiệt A đường H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nếu xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng cũng tự nguyện bàn giao và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 trình bày ý kiến: Công ty xác nhận hiện nay còn nợ Công ty Trách nhiệm hữu hạn X số tiền là 3.671.337.197đồng. Công ty đồng ý chuyển trả số tiền nợ vào tài khoản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng X được mở tại Ngân hàng B

khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn X thực hiện đầy đủ các thủ tục về thuế để B thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tập đoàn C3 trình bày ý kiến: Theo Phụ lục hợp đồng số PL2021.TTH124/HĐTN-CNVT.2016 ngày 08/12/2021, V1 đang thuê mặt bằng tại thửa đất của ông Nguyễn Quốc V để xây lắp trạm thông tin di động và các thiết bị viễn thông khác với thời hạn là 03 năm (từ ngày 01/4/2022 đến ngày 31/3/2025). Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, V1 đề nghị B tiến hành xử lý tài sản thế chấp sau ngày 31/3/2025 để tạo điều kiện cho V1 di dời các tài sản của mình trên thửa đất của ông Nguyễn Quốc V và không tiếp tục thuê thửa đất của ông V nữa.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trên.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Huế) quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 129, 299, 317, khoản 6 Điều 321, 323, 325, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức Tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số A (cũ là 8C/10) đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 330111A do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 03/01/2000 cho ông Đinh Xuân C2 và bà Lê Thị H4 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/14/5713102/HĐBĐ ngày 17/12/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền tính đến ngày 06/9/2024 là 47.663.210.258 đồng, trong đó nợ gốc: 22,628,699,341; nợ lãi trong hạn: 16,199,344,033, lãi quá hạn: 8,835,166,884 và lãi phát sinh kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thi hành xong khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2018/5713102/HĐTD ngày 30/5/2018, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 24/01/2019, ngày 30/5/2019 và các hợp đồng cụ thể đã được ký kết giữa các bên.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có

quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, gồm:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố L, phường P, thành phố H (cũ là thôn L, xã P, huyện P), tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 988905 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Quốc A và bà Trần Thị Yến C1 ngày 25/12/2012, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/5713102/HĐBĐ ngày 28/5/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 06/01/2020.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn N (nay là số F ngõ A kiệt A đường H), phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W652049 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 19/01/2004, đã được chuyển nhượng cho bà Trần Thị Yến C1 ngày 02/6/2016, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2016/5713102/HĐBĐ ngày 13/12/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 06/01/2020.

Tài sản 03: Quyền sử dụng đất tại thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 937625 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp cho ông Nguyễn Quốc V ngày 28/5/2014, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/5713102/HĐBĐ ngày 04/12/2017. Trong trường hợp phát mại tài sản nêu trên thì trả lại cho các bên thứ 3 là các con và họ hàng gia đình ông V giá trị các ngôi nhà trên thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn I, Thủy P, H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo giá phát mại thực tế tại thời điểm phát mại của các tài sản này. Chủ sở hữu nhà được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu theo nội dung án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên bố Phụ lục hợp đồng số PL2021.TTH124/HĐTN-CNVT.2016 ngày 08/12/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Quốc V và V1 là vô hiệu. Buộc Tập đoàn C3 phải tháo dỡ và di dời 01 trạm ăng-ten cùng các vật kiến trúc trên thửa đất khi xử lý tài sản thế chấp theo Phụ lục hợp đồng số PL2021.TTH124/HĐTN-CNVT.2016 ngày 08/12/2021. Nếu có tranh chấp giữa ông Nguyễn Quốc V và Tập đoàn C3 thì các bên có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác.

Tài sản 04: Xe ô tô con 07 chỗ ngồi hiệu MESCEDES GLS 400 4MATIC, biển số 75A-097.91 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 013534 do Công an tỉnh T cấp ngày 19/01/2017 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2016/5713102/HĐBĐ ngày 15/12/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản ngày 24/01/2019.

Tài sản 05: Xe ô tô con 05 chỗ ngồi hiệu TOYOTA CAMRY, biển số 75A-062.75 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007618 do Công an tỉnh T cấp ngày 23/6/2015 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2015/5713102/HĐBĐ ngày 29/6/2015.

Tài sản 06: Xe ô tô tải hiệu THACO, biển số 75C-048.17 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 007617 do Công an tỉnh T cấp ngày 23/6/2015 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2015/5713102/HĐBĐ ngày 25/6/2015.

Tài sản 07: Xe ô tô tải hiệu THACO, biển số 75C-056.79 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 010207 do Công an tỉnh T cấp ngày 24/12/2015 cho Công ty TNHH MTV X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2015/5713102/HĐBĐ ngày 30/12/2015.

Tài sản 08: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 3.671.337.197 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X vào tài khoản của Công ty X mở tại B để B thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số 01/2021/5713102/HĐBĐ ngày 31/5/2021 giữa Công ty X và B sau khi các bên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục về thuế theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tài sản thế chấp đã xử lý nhưng không đủ thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải có nghĩa vụ trả tiếp số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng B tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo.

Ngày 19/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V có đơn kháng cáo đối với bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau:

Đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế không bao gồm tài sản gắn liền với đất.

Không đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X mà chỉ chịu trách nhiệm đảm bảo khoản nợ của Công ty là 478.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên, bác đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Quốc V xin rút yêu cầu kháng cáo về xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế không bao gồm tài sản gắn liền với đất và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc không đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X mà chỉ chịu trách nhiệm đảm bảo

khoản nợ của Công ty là 478.000.000 đồng; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ yêu cầu kháng cáo về xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế không bao gồm tài sản gắn liền với đất và không chấp nhận kháng cáo của ông V về việc không đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X mà chỉ chịu trách nhiệm đảm bảo khoản nợ của Công ty là 478.000.000 đồng; giữ nguyên Bản án sơ thẩm; Về án phí: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xác định là hợp lệ.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Quốc V không rút kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với yêu cầu cụ thể như sau:

Đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế không bao gồm tài sản gắn liền với đất.

Không đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X mà chỉ chịu trách nhiệm đảm bảo khoản nợ của Công ty là 478.000.000 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự quy định về Hình thức giao dịch dân sự:

“1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản.

2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.”

Tại Điều 463 của Bộ luật dân sự quy định: *“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”*. Hợp đồng tín dụng giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn X và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ được ký kết hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về hình thức hợp đồng. Vì vậy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn X và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2018/5713102/HĐTD ngày 30/5/2018, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 24/01/2019, ngày 30/5/2019 và 49 hợp đồng tín dụng cụ thể khác. Quá trình thực hiện hợp đồng, B đã thực hiện giải ngân toàn bộ số tiền theo các hợp đồng tín dụng. Đến ngày 01/8/2019, Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi đối với 49 hợp đồng tín dụng và các ngày 02/5/2018, 03/5/2018, 14/5/2018, 16/5/2018, 20/5/2018, 28/5/2018, 08/6/2018, 11/6/2018, 15/6/2018, 28/6/2018, 11/7/2018, 17/7/2018, 18/7/2018, 23/8/2018, 26/8/2018 Công ty Trách nhiệm hữu hạn X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc nên B đã chuyển toàn bộ các khoản nợ trên vào ngày 01/8/2019. Do Công ty Trách nhiệm hữu hạn X vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên B đã thực hiện việc khởi kiện.

Xét các yêu cầu khởi kiện của B thì thấy rằng: Tất cả các hợp đồng tín dụng này được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Đối với mức lãi suất trong hạn: 8,9%/năm, 8,7%/năm hoặc 8,5%/năm (được điều chỉnh 03 tháng một lần vào ngày 01 của tháng điều chỉnh), lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả: 5%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền, thời gian chậm trả là hoàn toàn phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng, phù hợp với hướng dẫn tại Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên có cơ sở để chấp nhận: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải trả cho B số tiền tính đến ngày 06/9/2024 là: 47.663.210.258 đồng, trong đó nợ gốc: 22.628.699.341 đồng; nợ lãi trong hạn: 16.199.344.033 đồng, lãi quá hạn: 8.835.166.884 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thi hành xong khoản nợ.

Để đảm bảo cho các khoản vay, bên vay và các bên thứ ba đã ký kết các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/5713102/HĐBĐ ngày 28/5/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 06/01/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2016/5713102/HĐBĐ ngày 13/12/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 06/01/2020; Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2016/5713102/HĐBĐ ngày 15/12/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản ngày 24/01/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2015/5713102/HĐBĐ ngày 29/6/2015; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2015/5713102/HĐBĐ ngày 25/6/2015; Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2015/5713102/HĐBĐ ngày 30/12/2015. Tất cả các hợp đồng này được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên có hiệu lực thi hành.

[2.2.1] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Quốc V về việc xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế không bao gồm tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Quốc V xin rút yêu cầu kháng cáo về việc xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế không bao gồm tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay xúi giục nên cần được chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu về việc xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế không bao gồm tài sản gắn liền với đất.

[2.2.2] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Quốc V về việc không đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X mà chỉ chịu trách nhiệm đảm bảo khoản nợ của Công ty là 478.000.000 đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

Tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/5713102/HĐBĐ ngày 04/12/2017 quy định:

“1. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm:

a) Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ Tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên được bảo đảm đối với Ngân hàng phát sinh từ tất cả các Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng cấp bảo lãnh được ký kết giữa Ngân hàng và

Bên được bảo đảm trong khoảng thời gian kể từ ngày 20/04/2017 đến ngày 20/04/2037, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố (chi phí thu giữ, trông giữ, chi phí bán đấu giá, tiền phí thi hành án...) và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác.

Để tránh hiểu lầm, các Bên thống nhất rằng đây là khoảng thời gian mà trong đó các Hợp đồng văn bản tín dụng được ký kết; thời hạn vay/cấp tín dụng được xác định theo từng Hợp đồng văn bản tín dụng cụ thể.

b) Bên thế chấp đã hiểu rõ các nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này và đồng ý dùng tài sản của mình quy định tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm, cam kết không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp hay đưa ra bất kỳ lý do gì để từ chối nghĩa vụ của Bên thế chấp.

2. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Hợp đồng này, nếu số tiền thu được lớn hơn giá trị định giá tại Điều 3 hoặc lớn hơn giá trị định giá lần gần nhất trước khi xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng được quyền sử dụng toàn bộ số tiền đó để thanh toán các khoản nợ vay và/hoặc bảo lãnh của Bên được bảo đảm tại Ngân hàng.”

Như vậy, khi giao kết hợp đồng thế chấp bất động sản buộc ông Nguyễn Quốc V phải hiểu rõ nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp mới thực hiện việc ký kết hợp đồng. Ngoài ra, hợp đồng thế chấp bất động sản được giao kết hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và được các bên thực hiện ký kết tại Văn phòng C4 theo đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, tại điểm f khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/5713102/HĐBĐ ngày 04/12/2017 quy định: “*Không được bán, trao đổi, cho, tặng, cho mượn, cho thuê, góp vốn, sử dụng tài sản thế chấp để cầm cố, thế chấp bảo đảm thực hiện cho tổ chức, cá nhân khác khi chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế và chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng*”. Tuy nhiên, sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản nói trên, ông Nguyễn Quốc V tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng số PL2021.TTH124/HĐTN-CNVT.2016 ngày 08/12/2021 về việc thuê mặt bằng với V1, cho phép V1 toàn quyền sử dụng mặt bằng đã thuê để tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian là 03 năm (từ ngày 01/4/2022 đến ngày 31/3/2025). Việc ông Nguyễn Quốc V ký kết hợp đồng cho thuê đất mà không được B đồng ý là vi phạm điểm f khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/5713102/HĐBĐ ngày 04/12/2017 và vi phạm khoản 6 Điều 321 Bộ luật Dân sự, hơn nữa theo quy định của Luật đất đai thì hợp đồng thuê đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định nên Phụ lục hợp đồng số PL2021.TTH124/HĐTN-CNVT.2016 ngày 08/12/2021 vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của B, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì B có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 937625 do Ủy ban nhân dân thị xã H cấp cho ông Nguyễn Quốc V ngày 28/5/2014, buộc Tập đoàn C3 phải tháo dỡ và di dời 01 trạm ăng-ten cùng các vật kiến trúc trên thửa đất. Nếu có tranh chấp giữa ông Nguyễn Quốc V và Tập đoàn C3 thì các bên có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Quốc V không đưa ra được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 và khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo về việc xem xét tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại Thôn I, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường P, thành phố H) không bao gồm tài sản gắn liền với đất.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V đối với yêu cầu kháng cáo về việc không đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X mà chỉ chịu trách nhiệm đảm bảo khoản nợ của Công ty là 478.000.000 đồng; Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Huế).

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Quốc V đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005608 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Huế). Ông Nguyễn Quốc V đã nộp đủ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- VKSND TPHuế;
- VKSND khu vực 1 - Huế;
- TAND khu vực 1- Huế;

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

(Đã ký)

- Phòng THADS khu vực 1-
Huế;
- Các đương sự;
- Lưu HS; HCTP; Tòa DS.

Trương Thị Đào Vi

