

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 12/2021/KDTM-PT
Ngày 02 - 02 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt
của cơ quan, tổ chức.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2020/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 20 tháng 2 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4264/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV V (V)

Địa chỉ: đường H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/. Ông Hồ Việt C - Cán bộ Phòng xử lý tranh chấp Công ty TNHH MTV V – Ngân hàng TMCP X. (có mặt)

2/. Ông Nguyễn Trọng Đ - Cán bộ Phòng xử lý tranh chấp Công ty TNHH MTV V – Ngân hàng TMCP X. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Dương Văn S, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1/. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá H – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công H. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Bà Đặng Thị Ph, sinh năm 1967.

Địa chỉ: đường Ng, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn S. (vắng mặt)

3/. Công ty cổ phần phát triển nhà O

Địa chỉ: đường Ng1, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ liên hệ: ấp A, xã A1, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Huy H – Chủ tịch Hội đồng quản trị. (vắng mặt)

4/. Ngân hàng TMCP X

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q – Tổng Giám đốc.

Do có kháng cáo của Công ty TNHH MTV V (V).

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Hồ Việt C - Cán bộ Phòng xử lý tranh chấp Công ty TNHH MTV V – Ngân hàng TMCP X. (có mặt)

+ Ông Nguyễn Trọng Đ - Cán bộ Phòng xử lý tranh chấp Công ty TNHH MTV V – Ngân hàng TMCP X. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Công ty TNHH MTV V (V).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV V (V) trình bày như sau:

Ngày 08/9/2010, ông Dương Văn S ký hợp đồng tín dụng từng lần số 1803-LAV-201000773, để vay của Ngân hàng TMCP X (Ngân hàng X) số tiền 3.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 48 tháng, nợ gốc trả 04 kỳ, mỗi kỳ 12 tháng trả 750.000.000 đồng. Trả lãi hàng tháng vào ngày 15, mức lãi suất 1,35%/tháng, lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Mục đích vay để đầu tư kinh doanh bất động sản. Kể từ ngày

đến hạn trả nợ gốc theo từng kỳ của hợp đồng mà bên vay không trả hết số nợ gốc phải trả thì toàn bộ số dư nợ gốc còn lại của hợp đồng chuyển sang nợ quá hạn. Đối với phần dư nợ gốc của kỳ hạn chưa đến hạn trả nợ nhưng đã chuyển nợ quá hạn thì áp dụng mức lãi suất trong hạn theo như quy định của hợp đồng. Ngày 14/11/2011, hai bên ký Biên bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng. Ngày 24/9/2012, hai bên ký tiếp Biên bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1803-LAV-201000773-2, nội dung: Sửa đổi tài sản đảm bảo là 22 nền nhà đất theo hợp đồng thế chấp/cầm cố số 161/TDTH/BĐTS/10 ngày 08/9/2010. Ngân hàng X đã giải ngân cho ông S số tiền 3.000.000.000 đồng và ông S đã ký nhận nợ 3.000.000.000 đồng.

Tạm tính đến ngày 02/12/2019, ông S còn nợ tiền gốc là 2.250.000.000 đồng và tiền lãi là 3.616.462.500 đồng; trong đó lãi trong hạn là 2.687.400.000 đồng và lãi quá hạn là 949.062.500 đồng, tổng cộng là 5.886.462.500 đồng.

Ngày 24/8/2011, ông Dương Văn S vay vốn của Ngân hàng X theo Giấy đề nghị kèm hợp đồng hạn mức thấu chi số 1803-LAV-201101434 để vay số tiền hạn mức thấu chi là 400.000.000 đồng. Thời hạn hạn mức thấu chi 12 tháng tính từ ngày 24/8/2011 đến ngày 24/8/2012. Lãi suất theo mức lãi suất do Ngân hàng X công bố tại thời điểm thấu chi. Mục đích vay để phục vụ cho nhu cầu chi tiêu của gia đình.

Tạm tính đến ngày 02/12/2019, ông S còn nợ tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi là 736.849.459 đồng, tổng cộng là 1.136.849.459 đồng.

Như vậy, tổng số nợ tạm tính đến ngày 02/12/2019 mà ông S phải trả cho Ngân hàng X số tiền 7.023 311.959 đồng; trong đó nợ gốc 2.650.000.000 đồng và nợ lãi 4.353.311.959 đồng.

Về tài sản thế chấp bảo đảm: Ngày 08/9/2010, ông Dương Văn S và bà Đặng Thị Ph cùng Ngân hàng X ký kết Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 161/TDTH/BĐTS/10, số công chứng 1926 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2010 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo nội dung hợp đồng này thì ông S, bà Ph thế chấp cho Ngân hàng X quyền sử dụng 22 nền đất ở với tổng diện tích 2.212,5m² thuộc dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong đó có 16 nền nhà đất thuộc lô HIII (Từ nền H61 đến nền H76) có diện tích 1.592m² và 06 nền đất thuộc lô CII (từ nền C40 đến nền C45) diện tích 620,5m². Đất này, ông S và bà Ph nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Công ty cổ phần phát triển nhà O làm chủ đầu tư. Các tài sản này dùng để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1803- LAV-201000773 và Giấy đề nghị kèm hợp đồng hạn mức thấu chi số 1803-LAV- 201101434 để vay số tiền hạn mức thấu chi ngày 24/8/2011 ghi rõ là cũng dùng các tài sản này để bảo đảm cho khoản vay này. Việc thế chấp tài sản này chưa đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ngày 16/3/2012, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 950/QĐ-UBND đề điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 1 thị trấn L. Tại tiểu mục 3, mục V của Bảng tổng hợp xây dựng, khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 950/QĐ-UBND đã điều chỉnh 06 nền đất ở từ C40 đến C45 thành trường mẫu giáo

là không đúng quy định.

Ngày 24/9/2014, Ngân hàng X đã bán toàn bộ số nợ của ông S cho Công ty TNHH MTV V (V) theo hợp đồng 3796/2014/MBN.V2-EXIMB ANK.

Nay Công ty TNHH MTV V (V) đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc ông Dương Văn S trả cho V số tiền 7.023.311.959 đồng; trong đó nợ gốc 2.650.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 02/12/2019 là 4.373.311.959 đồng. Ông S phải trả tiền lãi tiếp theo kể từ ngày 03/12/2019 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi ông S trả xong các khoản nợ lãi và gốc cho V.

- Trường hợp ông S không trả đủ nợ thì đề nghị Tòa án phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 161/TDTH/BĐTS/10 ngày 08/9/2010 là quyền sử dụng đất 22 nền đất để trả nợ cho V và ông S tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

- Hủy một phần Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc điều chỉnh quy hoạch có liên quan đến 06 nền đất (Nền C40 đến C45 thuộc lô CII, tổng diện tích 620,5m²) tại tiểu mục 3, mục V của Bảng tổng hợp đất xây dựng và khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 950/QĐ-UBND vì đất này đã thế chấp cho Ngân hàng X nhưng điều chỉnh quy hoạch sang đất xây dựng trường mẫu giáo là không đúng.

Việc ông S và Công ty Cổ phần Phát triển nhà O (Công ty O) đề nghị V giảm số tiền lãi cho ông S thì V không đồng ý.

Bị đơn ông Dương Văn S trình bày:

Ông S thừa nhận vào ngày 08/9/2010, ông Dương Văn S ký hợp đồng tín dụng từng lần số 1803-LAV-201000773, để vay của Ngân hàng X số tiền 3.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng này thì ông S đã trả nợ gốc cho Ngân hàng X 750.000.000 đồng và trả lãi 744.171.756 đồng. Tổng số tiền ông S còn nợ như Ngân hàng X tính đến ngày 02/12/2019 là 2.250.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi là 3.636.462.500 đồng.

Ngày 24/8/2011, ông Dương Văn S và Ngân hàng X ký Giấy đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức thấu chi số 1803-LAV-201101434 để ông S vay số tiền hạn mức thấu chi là 400.000.000 đồng, ông S chưa trả gốc và lãi cho Ngân hàng X. Theo Ngân hàng X tính lãi đến ngày 02/12/2019 thì ông S còn nợ Ngân hàng X tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 736.849.459 đồng thì ông S đồng ý.

Để đảm bảo hai khoản vay này thì ngày 08/9/2010, ông Dương Văn S và bà Đặng Thị Ph cùng Ngân hàng X ký kết Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 161/TDTH/BĐTS/10, số công chứng 1926 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2010 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nội dung như Ngân hàng X đã trình bày.

Ngày 16/3/2012, UBND huyện L ban hành Quyết định số 950/QĐ- UBND điều chỉnh quy hoạch chi tiết XD 1/500 Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L đã đưa 06 nền đất (Nền C40 đến C45 thuộc lô CII, tổng diện tích 620,5m²) thành trường mẫu

giáo. Ngày 14/7/2017, ông S thỏa thuận với Công ty cổ phần Phát triển O để hoán đổi 06 nền nhà từ C40 đến C45 thuộc lô CII, tổng diện tích 620,5m² để nhận 07 nền nhà gồm các lô G139, G140, G141, G157, G158, G159, G160 thuộc lô GVI có giá trị tương đương nhau là 1.985.000.000 đồng. Hiện cả 23 lô đất mà ông S nhận chuyển nhượng bằng hình thức góp vốn từ Công ty cổ phần Phát triển nhà O thì ông S chưa được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn do Công ty cổ phần Phát triển nhà O đứng tên trong sổ đỏ.

Ngân hàng X tính lãi đến ngày 02/12/2019, ông S còn nợ 7.023.311.959 đồng cho cả hai hợp đồng vay thì ông S đồng ý. Ông S đề nghị Ngân hàng X giảm tiền lãi để cho ông S trả số tiền 6.000.000.000 đồng vì Công ty cổ phần Phát triển nhà O đồng ý thay ông S trả cho Ngân hàng X số tiền 6.000.000.000 đồng gồm cả tiền gốc và tiền lãi rồi Ngân hàng X trả lại cho ông S 22 lô đất mà ông S đã thế chấp cho Ngân hàng X.

Ngoài hai khoản vay này, ông S còn một khoản vay khác với Ngân hàng X và đã được Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết, hiện đang trong quá trình thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển nhà Ô Cấp trình bày:

Ngày 20/7/2010, Công ty cổ phần phát triển nhà O và ông Dương Văn S ký kết Hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 43/8/10/HĐKT. Nội dung của hợp đồng này như sau: Công ty cổ phần phát triển nhà O chuyển nhượng cho ông S quyền sử dụng 22 nền đất ở với tổng diện tích 2.212,5m² thuộc dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong đó có 16 nền đất thuộc lô HIII (Từ nền H61 đến nền H76) có diện tích 1.592m² và 06 nền nhà đất thuộc lô CII (Từ nền C40 đến nền C45) diện tích 620,5m². Vì dự án chưa được thực hiện xong nên các lô đất này vẫn nằm chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần phát triển nhà O nên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng góp vốn. Tổng giá trị vốn góp để nhận chuyển nhượng 22 lô đất này là 6.761.600.000 đồng. Thời hạn góp vốn chia thành 03 đợt: Đợt 1 là ngay sau khi ký kết hợp đồng thì ông S phải nộp 1.690.400.000 đồng; đợt 2 là trong vòng 30 ngày kể từ ngày ông S thanh toán đợt 1 thì ông S phải trả tiếp 4.733.120.000 đồng; đợt 3 là trong vòng 12 tháng kể từ ngày ông S thanh toán đợt 2 thì ông S thanh toán hết số tiền còn lại và ông S nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 22 lô đất này. Ông S đã trả đủ tiền cho Công ty cổ phần phát triển nhà O nhưng Công ty cổ phần phát triển nhà O chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng 22 lô đất cho ông S được vì dự án chưa hoàn thành.

Do yêu cầu của việc phát triển đô thị là cần tăng diện tích cây xanh và công trình dịch vụ công cộng nên ngày 21/01/2010, Công ty cổ phần phát triển nhà O có Công văn số 21/IO/TT/OCAP gửi UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu để xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư 1 thị trấn L1, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 02/4/2010, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 1847/UBND-VP về việc chấp thuận điều chỉnh quy hoạch theo quyết định phê duyệt

quy hoạch số 14266/QĐ-UB ngày 28/12/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi tiến hành các thủ tục theo quy định thì ngày 16/3/2012, UBND huyện L ban hành Quyết định số 950/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết XD 1/500 Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do điều chỉnh quy hoạch nền 06 nền nhà từ C40 đến C45 thuộc lô CII, tổng diện tích 620,5m² thuộc đất xây dựng trường mẫu giáo. Để đảm bảo quyền lợi của ông S nên Công ty cổ phần phát triển nhà O và ông S đã ký Biên bản thỏa thuận hoán đổi nền đất dự án vào ngày 14/7/2014 có nội dung: Công ty cổ phần phát triển nhà O giao cho ông S 07 nền nhà gồm các lô G139, G140, G141, G157, G158, G159, G160 thuộc 10 GVI có diện tích 691m² để lấy lại 06 nền đất nhà từ C40 đến C45 thuộc lô CII, tổng diện tích 620,5m² với giá ngang bằng nhau để xây dựng trường mẫu giáo.

Ông Dương Văn S là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Ph trình bày:

Bà Đặng Thị Ph là vợ của ông S, ông S là người trực tiếp cùng Công ty cổ phần Phát triển nhà O ký kết Hợp đồng góp vốn số 43/8/10/HĐKT ngày 20/7/2010 để nhận chuyển nhượng 22 nền nhà thuộc dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng, ông S là người trực tiếp ký kết hợp đồng với Ngân hàng X để vay tiền số 1803- LAV-201000773 ngày 08/9/2010 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức thấu chi số 1803-LAV-201101434 ngày 24/8/2011. Bà Ph và ông S cùng ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng X số 161/TDTH/BĐTS/10 ngày 08/9/2010, đã được công chứng số 1926, quyển số 01TP/CC-SCC/KĐGD ngày 08/9/2010 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nay, về nội dung việc vay tiền, thế chấp tài sản và số tiền ông S, bà Ph còn nợ Ngân hàng X thì bà Ph đồng ý như ý kiến trình bày của ông S.

Tại Công văn số 4897/UBND-KTHT ngày 02/8/2019 của UBND huyện L và trong quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Văn Xuân là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 05/9/2003, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 8163/QĐ-UB phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà bán trả góp tại thị trấn L, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với quy mô 35.423m² đất. Ngày 28/12/2004, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 14266/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với quy mô 354.167m² đất. Trong quá trình thực hiện quy hoạch thì Công ty cổ phần phát triển nhà O đề nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu điều chỉnh quy hoạch để đáp ứng cho yêu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao. Ngày 02/4/2010, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Công văn số 1847/UBND-VP chấp thuận đề nghị bổ sung quy hoạch của Công ty cổ phần phát triển nhà O và giao cho UBND huyện L kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định. Việc nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch, thiết kế kiến trúc tầng cao công trình phải bảo đảm hài hòa, phù hợp với tổng thể khu kế cận. Giao cho Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với UBND huyện L để hướng dẫn cho chủ đầu tư tổ chức thực hiện nhiệm vụ trên.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ điều chỉnh quy hoạch do Công ty cổ phần phát triển

nhà O trình thẩm định, phê duyệt thì ngày 21/12/2010, UBND huyện L ban hành Công văn số 5622/UBND-KTHT xin ý kiến góp ý của Sở Xây dựng. Ngày 21/4/2011, Sở Xây dựng đã có Công văn số 575/SXD-KTQH đồng ý với đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng một số lô đất không ảnh hưởng đến tính chất, ranh giới, diện tích và các khu chức năng thuộc dự án. Theo phân cấp của Luật Xây dựng thì thẩm quyền điều chỉnh đồ án quy hoạch này thuộc thẩm quyền của UBND huyện L. Ngày 21/11/2011, UBND huyện L có Công văn số 474/TB-UBND thống nhất dự án điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Khu dân cư 1 huyện L.

Ngày 16/3/2012, UBND huyện L ban hành Quyết định số 950/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện L. Vì vậy, việc V yêu cầu hủy quyết định này là không có căn cứ pháp lý nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 20 tháng 2 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Áp dụng các Điều 30, 34, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; các Điều 295, 299, 301, 463, 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010; điểm c khoản 2 Điều 24, điểm c khoản 2 Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 38 của Luật Xây dựng; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV V đối với ông Dương Văn S và bà Đặng Thị Ph về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Xử buộc ông Dương Văn S, bà Đặng Thị Ph phải trả cho Công ty TNHH MTV V số tiền 7.023.311.959 đồng (Bảy tỷ không trăm hai mươi ba triệu ba trăm mười một ngàn chín trăm năm mươi chín đồng); trong đó nợ gốc là 2.650.000.000 đồng và nợ lãi là 4.373.311.959 đồng. Ông S, bà Ph phải tiếp tục trả lãi cho Công ty TNHH MTV V từ ngày 03/12/2019 theo mức lãi suất được thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng từng lần số 1803-LAV-201000773 ngày 08/9/2010 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức thấu chi số 1803-LAV-201101434 ngày 24/8/2011; Biên bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 14/11/2011 mà ông S ký kết với Ngân hàng X cho đến khi ông S, bà Ph trả hết nợ gốc và tiền lãi cho Công ty TNHH MTV V.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV V về việc hủy Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3/. Kể từ ngày Công ty TNHH MTV V có đơn yêu cầu thi hành án mà ông S, bà Ph không trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi cho Công ty TNHH MTV V thì Công ty TNHH MTV V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án buộc Công ty cổ phần phát triển nhà O giao cho Cơ quan thi hành án 23 lô đất gồm: 16 lô đất ở thuộc lô HIII (Từ nền H61 đến nền H76) có diện tích 1.592m² theo Bản đồ quy hoạch phân lô kèm theo

Quyết định số 14266/QĐ-UB ngày 18/12/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 07 lô đất ở thuộc lô GVI (gồm các lô G139, G140, G141, G157, G158, G159, G160) có diện tích 691m² theo Bản đồ quy hoạch phân lô kèm theo Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 của UBND huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho 23 lô đất này để Cơ quan Thi hành án phát mãi thu hồi nợ cho Công ty TNHH MTV V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/3/2020, Công ty TNHH MTV V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV V về việc hủy Quyết định số 950/QĐ-UBND là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH MTV V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty TNHH MTV V (V) làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Văn S, Công ty cổ phần phát triển nhà O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 04 lần nhưng vắng mặt; ông Hoàng Huy H đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần phát triển nhà O có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do không đảm bảo sức khỏe. Xét thấy, ông Dương Văn S, Công ty cổ phần phát triển nhà O không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; vụ án đã được đưa ra xét xử vào các ngày 24/7/2020, 28/8/2020, 27/10/2020, 07/12/2020 và các đương sự có tên nêu trên đều đã được triệu tập hợp lệ nhưng liên tục vắng mặt và làm đơn xin hoãn phiên tòa gây ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy việc các đương sự có tên nêu trên vắng mặt không gây ảnh hưởng đến việc xét xử khách quan vụ án nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với ông Dương Văn S, Công ty cổ phần phát triển nhà O.

[2] Xét kháng cáo của Công ty TNHH MTV V:

Ngày 08/9/2010, ông Dương Văn S ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1803-LAV-201000773. Ngày 08/9/2010, ông Dương Văn S và bà Đặng Thị Ph cùng Ngân hàng X ký kết Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 161/TDTH/BĐTS/10, số công chứng 1926 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2010 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo nội dung hợp đồng này thì ông S, bà Ph thế chấp cho Ngân hàng X quyền sử dụng 22 nền đất ở với tổng diện tích 2.212,5m² thuộc dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong đó có 16 nền nhà đất thuộc lô HIII (Từ nền H61 đến nền H76) có diện tích 1.592m² và 06 nền nhà đất thuộc lô CII (Từ nền C40 đến nền C45) diện tích 620,5m². Các thửa đất này do ông S, bà Ph ký Hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Công ty cổ phần phát triển nhà O làm chủ đầu tư.

Ngày 02/4/2010, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Công văn số 1847/UBND-VP chấp thuận đề nghị bổ sung quy hoạch của Công ty cổ phần phát triển nhà O. Ngày 21/4/2011, Sở Xây dựng đã có Công văn số 575/SXD-KTQH đồng ý với đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng do UBND huyện L lập. Ngày 21/11/2011, UBND huyện L có Công văn số 474/TB-UBND thống nhất dự án điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L. Vì vậy, UBND huyện L ban hành Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 về việc điều chỉnh Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 1 huyện L (Quyết định số 950/QĐ-UBND) là đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 24, điểm c khoản 2 Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 38 của Luật Xây dựng.

Căn cứ vào Quyết định số 950/QĐ-UBND điều chỉnh quy hoạch diện tích dự án, thì diện tích đất trước đây thuộc 06 nền nhà từ C40 đến C45 thuộc lô C II, tổng diện tích 620,5m² thuộc đất xây dựng trường mẫu giáo. Đây là những lô đất mà ông S, bà Ph đã góp vốn để được nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần Phát triển nhà O khi dự án này hoàn thành. Khi ông S chưa hoàn thành nghĩa vụ góp vốn với Công ty cổ phần Phát triển nhà O thì ông S, bà Ph đã thế chấp cho Ngân hàng X. Để đảm bảo quyền lợi cho người góp vốn thì Công ty cổ phần Phát triển nhà O đã ký với ông S, bà Ph Biên bản thỏa thuận hoán đổi nền đất dự án vào ngày 14/7/2014 có nội dung: Công ty cổ phần phát triển nhà O giao cho ông S 07 nền nhà gồm các lô G139, G140, G141, G157, G158, G159, G160 thuộc lô GVI có diện tích 691m² để lấy lại 06 nền đất nhà từ C40 đến C45 thuộc lô C II, tổng diện tích 620,5m² mà ông S đã góp vốn với giá ngang bằng nhau để xây dựng trường mẫu giáo. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty TNHH MTV V được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi 23 lô đất, trong đó có các lô G139, G140, G141, G157, G158, G159, G160 để thu hồi nợ là đã đảm bảo quyền lợi cho Công ty TNHH MTV V.

Mặt khác, Ngân hàng X nhận tài sản do ông S, bà Ph thế chấp không phải là quyền sử dụng đất mà là số tiền ông S, bà Ph góp vào Công ty cổ phần Phát triển nhà O để sau đó ông S, bà Ph được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 của UBND huyện L không làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt quyền của Ngân hàng X, cũng như Công ty TNHH MTV V.

Việc ban hành Quyết định số 950/QĐ-UBND của UBND huyện L là để đảm bảo cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của huyện L và sự hài hòa, hợp lý, hiệu quả trong tổng thể kiến trúc quy hoạch cả dự án Khu dân cư 1 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV V về việc hủy Quyết định số 950/QĐ-UBND là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của Công ty TNHH MTV V không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH MTV V phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH MTV V.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 20 tháng 2 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng các Điều 295, 299, 301, 463, 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010; điểm c khoản 2 Điều 24, điểm c khoản 2 Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 38 của Luật Xây dựng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV V đối với ông Dương Văn S và bà Đặng Thị Ph về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Xử buộc ông Dương Văn S, bà Đặng Thị Ph phải trả cho Công ty TNHH MTV V số tiền 7.023.311.959 đồng (Bảy tỷ không trăm hai mươi ba triệu ba trăm mười một ngàn chín trăm năm mươi chín đồng); trong đó nợ gốc là 2.650.000.000 đồng và nợ lãi là 4.373.311.959 đồng. Ông S, bà Ph phải tiếp tục trả lãi cho Công ty TNHH MTV V từ ngày 03/12/2019 theo mức lãi suất được thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng từng lần số 1803-LAV-201000773 ngày 08/9/2010 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức thấu chi số 1803-LAV-201101434 ngày 24/8/2011; Biên bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 14/11/2011 mà ông S ký kết với Ngân hàng X cho đến khi ông S, bà Ph trả hết nợ gốc và tiền lãi cho Công ty TNHH MTV V.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV V về việc hủy Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư 1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3/. Kể từ ngày Công ty TNHH MTV V có đơn yêu cầu thi hành án mà ông S,

bà Ph không trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi cho Công ty TNHH MTV V thì Công ty TNHH MTV V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án buộc Công ty cổ phần phát triển nhà O giao cho Cơ quan thi hành án 23 lô đất gồm: 16 lô đất ở thuộc lô HIII (Từ nền H61 đến nền H76) có diện tích 1.592m² theo Bản đồ quy hoạch phân lô kèm theo Quyết định số 14266/QĐ-UB ngày 18/12/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 07 lô đất ở thuộc lô GVI (gồm các lô G139, G140, G141, G157, G158, G159, G160) có diện tích 691m² theo Bản đồ quy hoạch phân lô kèm theo Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 của UBND huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho 23 lô đất này để Cơ quan Thi hành án phát mãi thu hồi nợ cho Công ty TNHH MTV V.

4/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

5/. Công ty TNHH MTV V phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; khấu trừ 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003354 ngày 17/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đương sự đã thực hiện xong.

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

7/. Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THAKDTM TP.HCM;
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2). 16b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy