

Bản án số: 21/2022/KDTM-PT

Ngày: 17/8/2022

V/v “Tranh chấp Hợp đồng tín
dụng, yêu cầu hủy Hợp đồng
thế chấp tài sản”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tấn Long

 ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: bà Bùi Thị Hồng Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
ông Lê Phước Thanh - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét
xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2022/TLPT-
KDTM ngày 09 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy
Hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày
22/04/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng X; địa chỉ: Thành phố H Nội. Người đại diện theo
pháp luật: ông Đỗ Quang H, chức vụ - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Cao Minh T, chức vụ - Phó Giám đốc khối
quản lý và Xử lý nợ có vấn đề X.

Người được ủy quyền lại:

Ông Nguyễn Quang H, chức vụ Giám đốc X Khánh Hòa, vắng mặt;

Ông Hồ Xuân T, chức vụ Giám đốc PGD N - X Khánh Hòa, có mặt;

Ông Nguyễn Bảo Q, chức vụ chuyên viên bán nợ & TSBĐ nợ, có mặt;

Ông Nguyễn Minh T, chức vụ chuyên viên bán nợ & TSBĐ nợ, có mặt;

Ông Nguyễn Tĩnh K, chức vụ chuyên viên bán nợ & TSBĐ nợ, vắng mặt;

2. Bị đơn: Công ty TNHH xây dựng Đ (đã giải thể ngày 10/01/2014).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH xây dựng Đ: ông

Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T; địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt;

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H; cùng địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt;

3.2. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có đơn xét xử vắng mặt;

3.2. Công chứng viên Phạm Anh T; địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thể hiện:

Ngày 04/8/2010, Ngân hàng X (sau đây viết tắt là X) - Chi nhánh Khánh Hòa và Công ty TNHH Xây dựng Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 240/HĐHM- PN/SHPKH/2010 và Khế ước nhận nợ số 01.240/GNN/SHBKH/2010 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng). Theo đó, X cho Công ty Đ vay tiền với hạn mức là 4.800.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động xây dựng công trình và mua bán vật liệu xây dựng, thời hạn vay được quy định tại khế ước nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng; Công ty Đ nhận nợ 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 04/8/2010 đến ngày 04/02/2011, lãi suất cho vay 1,5%/tháng, được điều chỉnh theo quy định của X tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H tự nguyện thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số I17/HĐTC TS-BTB/SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp) là quyền sử dụng đất 125,38m² và nhà ở 01 tầng, gác gỗ, diện tích xây dựng 39,21m² tại số 115B L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Tại thời điểm thế chấp, nhà ở 01 tầng, gác gỗ không còn, trên đất có nhà 05 tầng do ông T và bà H xây dựng trái phép, chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên không thể ghi vào Hợp đồng thế chấp đối với nhà 05 tầng, mà chỉ xác định tài sản thế chấp theo GCNQSDĐ số AI

851049. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình vay vốn, Công ty Đ đã thanh toán được tiền lãi của các kỳ tính lãi từ tháng 08/2010 đến tháng 12/2010 với tổng số tiền là 251.936.812 đồng. Từ tháng 01/2011 đến nay, Công ty Đ không thanh toán tiền lãi cho X, khoản vay đã đến hạn ngày 04/8/2011 nhưng Công ty Đ không thanh toán nợ gốc cho X. Nợ gốc và lãi, lãi phạt tính đến ngày 15/4/2022 là:

- Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng;
 - Lãi trong hạn: 9.615.330.037 đồng;
 - Lãi quá hạn: 4.748.666.758 đồng;
- Tổng cộng: 18.363.996.795 đồng.

Ngày 10/01/2014, Công ty Đ giải thể nên X yêu cầu Tòa án buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty Đ là ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T phải thanh toán toàn bộ số nợ vay, tiền lãi nêu trên và tiền lãi phát sinh từ sau ngày 15/4/2022 cho đến khi trả hết nợ. Nếu ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T không trả hết nợ gốc và lãi cho X thì X có quyền yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa kê biên, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AI 851049 và nhà 05 tầng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H để đảm bảo việc thu hồi nợ.

2. Tại đơn đề nghị ngày 10/3/2012 và ngày 23/4/2012 người đại diện hợp pháp bị đơn Công ty TNHH xây dựng Đ ông Nguyễn Đình Đ trình bày thể hiện:

Ông Nguyễn Đình Đ nhận được giấy triệu tập của Tòa án về việc tham gia phiên hòa giải và xét xử đối với số tiền vay 04 tỷ tại X. Vì Công ty Đ đã tạm ngưng hoạt động do tình hình kinh doanh khó khăn, công trình thi công chưa thanh toán được nợ nên ông phải đi thanh toán và ra Bắc để vay mượn, thu xếp bán nhà đất trả nợ cho X nên không có mặt tại N. Ông xin được hoàn trả số nợ vay đến ngày 30/6/2012 cho X, yêu cầu Tòa án tạo điều kiện để ông có thời gian khắc phục hậu quả.

3. Công ty Đ đã giải thể theo Thông báo doanh nghiệp giải thể số 509/14 ngày 10/01/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa. Trong quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã triệu tập hợp lệ người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty Đ là ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T nhưng ông Đ và bà T không có mặt tại Tòa án để trình bày ý kiến.

4. Tại đơn đề nghị ngày 17/2/2012, bản tự khai ngày 15/3/2012, đơn yêu cầu độc lập đề ngày 11/5/2021 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan ông Phạm Trọng T, bà Lê Thị Thanh H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày thể hiện:

Ngày 30/7/2010 ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H ký Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho Công ty Đ vay 4.000.000.000 đồng tại X, thời gian vay là 01 năm để mở rộng kinh doanh. Công ty Đ do kinh doanh không hiệu quả, nợ nần chưa thu hồi được nên chưa có tiền trả nợ cho X. Vì vậy, ông bà nghĩ X tìm cách khắc phục hậu quả cùng gia đình ông bà, ông bà sẽ cùng ông Nguyễn Đình Đ bàn bạc để trả nợ cho X trong vòng 03 tháng, gia đình ông bà xin X xóa nợ lãi để gia đình mau chóng cùng Công ty Đ trả nợ cho X trong thời gian sớm nhất.

Ông T và bà H xác định: nhà 01 tầng + gác gỗ diện tích nhà 39,21m² bị dỡ bỏ, ông bà xây nhà 05 tầng trái phép, vi phạm dải tĩnh không sân bay N nên bị xử phạt vi phạm hành chính và ngày 10/9/2007 Chủ tịch UBND thành phố N ban hành Quyết định số 4392/QĐ-CT-UBND áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính buộc tháo dỡ toàn bộ diện tích nhà từ tầng 02 đến tầng 05. Tuy nhiên, các quyết định chưa được thi hành. Hiện nay sân bay N đã di dời và không còn hoạt động, nhà 05 tầng thuộc sở hữu của ông T, bà H và được phép tồn tại. Nếu X đưa GCNQSDĐ số AI 851049 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 cho ông bà thì ông bà làm chứng nhận quyền sở hữu nhà 05 tầng mà không phải đóng tiền.

5. Tại bản tự khai ngày 14/3/3022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 1- tỉnh Khánh Hòa trình bày thể hiện:

Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa có công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 117/HDTCTS43TB/SHBK/2010 ngày 30/7/2010, số công chứng 4170 quyền số TCTS/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2010 được giao kết giữa: bên nhận thế chấp: Ngân hàng X, Chi nhánh Khánh Hòa; bên thế chấp: ông Phạm Trọng T, bà Lê Thị Thanh H; bên được bảo đảm: Công ty TNHH Đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 115B đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Việc công chứng Hợp đồng thế chấp trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, nên đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp trên của ông Phạm Trọng T, bà Lê Thị Thanh H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Tại bản tự khai ngày 14/3/3022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công chứng viên Phạm Anh T trình bày thể hiện:

Trước đây lúc còn là Công chứng viên tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, ông có công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 117/HDTCTS- BTB/SHBK/2010 ngày 30/7/2010, số công

chứng 4170 quyền số TCTS/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 04/8/2010 được giao kết giữa: bên nhận thế chấp: Ngân hàng X, Chi nhánh Khánh Hòa; bên thế chấp: ông Phạm Trọng T, bà Lê Thị Thanh H; bên được bảo đảm: Công ty TNHH Đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 115B đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Việc công nhận Hợp đồng thế chấp trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, nên đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp trên của ông Phạm Trọng T và Lê Thị Thanh H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ các Điều 214; 305; 318; 325; 342; 343; 348; 349; 471; 474; 476; 478; 716 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điểm b khoản 1 Điều 47; khoản 1 Điều 51; khoản 2 Điều 210 Luật Doanh nghiệp năm 2014. Điểm a khoản 2 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 51; Điều 54; Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (nay là Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010). Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000; khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ. Khoản 2 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 quy định về giao dịch bảo đảm; tiết 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng X:

1.1. Buộc ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty TNHH xây dựng Đ phải thanh toán cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 15/4/2022 là 18.363.996.795 đồng (Mười tám tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm chín lăm đồng), gồm: nợ gốc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), nợ lãi trong hạn 117.996.521 đồng (Một trăm mười bảy triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai một đồng), lãi quá hạn 14.246.000.274 đồng (Mười bốn tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/4/2022) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa trả 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và của số tiền nợ lãi trong hạn chưa trả 117.996.521 đồng (Một trăm mười bảy triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai một đồng) theo mức lãi suất

các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 240/HĐHM-PN/SHPKH/2010 và Khế ước nhận nợ số 01.240/GNN/SHBKH/2010 ngày 04/8/2010 giữa Ngân hàng X, Chi nhánh Khánh Hòa và Công ty TNHH Xây dựng Đ cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.2. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 117/HĐTCTS-BTB/SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 được ký kết giữa Ngân hàng X với ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H đối với quyền sử dụng đất tại số 115B L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H) có hiệu lực pháp luật để đảm bảo thi hành án; nhà 05 tầng có trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất.

1.3. Nếu ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T không thanh toán hết toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng X thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa kê biên, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, vào sổ cấp giấy CNQSDD số H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H) và tài sản gắn liền với đất (nhà 05 tầng) tại số 115 B đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để thu hồi nợ.

1.4. Trường hợp ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T thanh toán xong các khoản tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng X thì Ngân hàng X phải trả lại cho ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, vào sổ cấp giấy CNQSDD số H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 117/HĐTCTS-BTB/SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng số 4170 quyền số TCTS/TP/CC-SCC/HDGD ngày 04/8/2010 và yêu cầu Ngân hàng X trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, vào sổ cấp giấy CNQSDD số H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H cho ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H trình bày giữ nguyên kháng cáo; nguyên đơn trình bày giữ nguyên đơn khởi kiện. Hai bên đương sự không thống nhất với nhau được về việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H trình bày: khi ký Hợp đồng thế chấp số 117 không có tài sản là nhà 39m² nhưng vẫn ghi vào nội dung để ký là không đúng quy định pháp luật, nên đề nghị HĐXX hủy Hợp đồng trên. Đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi.

Ông Nguyễn Minh T trình bày: chúng tôi nhận thế chấp quyền sử dụng đất chứ không phải tài sản trên đất, vì giá trị đất đã đảm bảo đủ cho khoản vay. Việc cho Công ty Đ vay và được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của ông T, bà H được Ngân hàng thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: căn cứ Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng thế chấp số 117 có giá trị hiệu lực thi hành kể từ ngày 04/8/2010 (thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm). Việc Công ty Đ và Ngân hàng X ký Hợp đồng tín dụng và việc ông T, bà H thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và giá trị căn nhà ở 115B đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để đảm bảo cho khoản vay là có thật; các bên đều tự nguyện không bị ai ép buộc và được pháp luật công nhận. Ông T, bà H là chủ sở hữu của tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và cũng là chủ sở hữu căn nhà 05 tầng, nên thỏa mãn quy định tại khoản 2 Điều 716 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Ngày 08/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số

02/2022/KDTM-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Như vậy đơn kháng cáo của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo:

[2.1]. Vụ án đã được thụ lý giải quyết từ năm 2012 đến nay và qua các cấp xét xử sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm, cụ thể:

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2012/KDTM-ST ngày 10/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty Đ phải thanh toán cho X số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/10/2011 là: nợ gốc 4.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 117.996.521 đồng, lãi quá hạn 579.966.667 đồng, lãi phạt quá hạn gốc 289.833.333 đồng. Tổng cộng là 4.987.496.521 đồng và tiền lãi phát sinh trên số dư nợ thực tế từ ngày 29/10/2011 cho đến khi thanh toán hết nợ cho X. Thời hạn thanh toán vào ngày 30/6/2012. Đến thời hạn trả nợ mà Công ty Đ không thanh toán hết toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho X thì X có quyền yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa kê biên, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 115B đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049 để thu hồi nợ. Trường hợp Công ty Đ thanh toán xong các khoản tiền nợ gốc và nợ lãi cho X, thì X phải trả lại cho ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 851049.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 71/2012/KDTM-PT ngày 26/9/2012 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định: Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngày 02/10/2012 và ngày 16/6/2013, ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H có đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 12/2016/KDTM-GĐT ngày 06/7/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định: Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 71/2012/KDTM-PT ngày 26/9/2012 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 03/2018/KDTM-PT ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số 11/2012/KDTM-ST ngày 10/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2]. Theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 240/HĐHM-PN/SHPKH/2010 và Khế ước nhận nợ số 01.240/GNN/SHBKH/2010 ngày 04/8/2010 thì Ngân hàng X cho Công ty Đ vay 4.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 04/8/2010 đến ngày 04/02/2011, lãi suất vay 1,5%/tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn. Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng X khởi kiện và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: đến ngày 15/4/2022 Công ty Đ còn nợ Ngân hàng X tiền gốc và lãi tính đến ngày 15/4/2022 là 18.363.996.795đ, trong đó: nợ gốc là 4.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 117.996.521đ, nợ lãi quá hạn là 14.246.000.274đ và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/4/2022) cho đến khi thi hành xong bản án, Công ty Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa trả và của số tiền nợ lãi trong hạn chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 240/HĐHM-PN/SHPKH/2010 và Khế ước nhận nợ số 01.240/GNN/SHBKH/2010 ngày 04/8/2010 giữa Ngân hàng X, Chi nhánh Khánh Hòa và Công ty TNHH Xây dựng Đ cho đến khi thanh toán hết nợ là có căn cứ, đúng pháp luật theo quy định tại Điều 51; Điều 54; Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (nay là Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010).

Do Công ty TNHH Xây dựng Đ giải thể theo Thông báo về việc Doanh nghiệp giải thể số 509/14 ngày 10/01/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 204 Luật Doanh nghiệp 2014 thì ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T là 02 thành viên của Công ty TNHH Xây dựng Đ có nghĩa vụ trả thay cho Công ty TNHH Xây dựng Đ toàn bộ số nợ nêu trên cho Ngân hàng X, Chi nhánh Khánh Hòa.

[2.3]. Đối với tài sản thế chấp:

Để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH Xây dựng Đ, ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H đã đồng ý dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất 125,38m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng, gác gỗ (diện tích 39,21m²) theo GCNQSDĐ số AI 851049, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 cho ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H tại số 115B L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 117/HĐTC TS-BTB.SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 được Phòng công chứng số 01 tỉnh Khánh Hòa công chứng số 4170 ngày 04/8/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Như vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 117/HĐTC TS-BTB.SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 có hiệu lực pháp luật, phù hợp với khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày

10/3/2000; khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ.

Thực tế, nhà ở 01 tầng, gác gỗ (diện tích 39,21m²) theo GCNQSDĐ số AI 851049, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 cho ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H tại số 115B L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa dùng để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Xây dựng Đ đã bị phá bỏ hoàn toàn. Ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H đã xây dựng ngôi nhà 05 tầng trái phép trên diện tích đất trên và bị Chủ tịch UBND thành phố N xử phạt hành chính và buộc tháo dỡ toàn bộ tầng 2 đến tầng 5 theo Quyết định số 4392/QĐ-CT-UBND ngày 10/9/2007. Tại Công văn số 6668/UBND-XDND ngày 06/10/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa có nội dung: Cho phép tồn tại công trình theo thực tế đã xây dựng, yêu cầu ông Phạm Trọng T phải nộp lại cho Nhà nước số tiền thu lợi bất hợp pháp bằng 40% giá trị phần công trình xây dựng không phép theo quy định tại khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ, thống nhất không tính tiền đất, chỉ tính phần giá trị xây dựng công trình khi xác định giá trị thu lợi bất hợp pháp. Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H khẳng định nhà 05 tầng thuộc sở hữu của ông bà. Do xây dựng trái phép nên ngôi nhà 05 tầng thuộc sở hữu của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H không được cấp giấy chứng nhận sở hữu.

Khoản 2 Điều 716 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “... *Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận*”.

Khoản 3 Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm và tiết 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định: “... *Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*...”.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 117/HĐTC TS-BTB.SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 giữa các bên đều không có thỏa thuận nào khác; mặc dù ngôi nhà 05 tầng không thể hiện trong Hợp đồng thế chấp tài sản, nhưng thuộc sở hữu của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H. Do đó, ngôi nhà 05 tầng thuộc tài sản thế chấp và được xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 318; khoản 1

Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng pháp luật; phù hợp với án lệ số 11/2017/AL.

[3] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1] và [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H là có căn cứ. Kháng cáo của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2/ Căn cứ các Điều 214; 305; 318; 325; 342; 343; 348; 349; 471; 474; 476; 478; 716 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điểm b khoản 1 Điều 47; khoản 1 Điều 51; khoản 2 Điều 210 Luật Doanh nghiệp năm 2014. Điểm a khoản 2 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 51; Điều 54; Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (nay là Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010). Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000; khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ. Khoản 2 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 quy định về giao dịch bảo đảm; tiết 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng X:

1.1. Buộc ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty TNHH xây dựng Đ phải thanh toán cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 15/4/2022 là 18.363.996.795 đồng (Mười tám tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn bảy trăm chín lăm đồng), gồm: nợ gốc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), nợ lãi trong hạn 117.996.521 đồng

(Một trăm mười bảy triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai một đồng), lãi quá hạn 14.246.000.274 đồng (Mười bốn tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 15/4/2022) cho đến khi thi hành án xong, Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa trả 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và của số tiền nợ lãi trong hạn chưa trả 117.996.521 đồng (Một trăm mười bảy triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai một đồng) theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 240/HĐHM-PN/SHPKH/2010 và Khế ước nhận nợ số 01.240/GNN/SHBKH/2010 ngày 04/8/2010 giữa Ngân hàng X, Chi nhánh Khánh Hòa và Công ty TNHH Xây dựng Đ cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.2. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 117/HĐTCTS-BTB/SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 được ký kết giữa Ngân hàng X với ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H đối với quyền sử dụng đất tại số 115B L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H) có hiệu lực pháp luật để đảm bảo thi hành án; nhà 05 tầng có trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất.

1.3. Nếu ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T không thanh toán hết toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng X thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa kê biên, bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, vào sổ cấp giấy CNQSDD số H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H) và tài sản gắn liền với đất (nhà 05 tầng) tại số 115 B đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để thu hồi nợ.

1.4. Trường hợp ông Nguyễn Đình Đ và bà Trần Thị Phương T thanh toán xong các khoản tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng X thì Ngân hàng X phải trả lại cho ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 851049, vào sổ cấp giấy CNQSDD số H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 117/HĐTCTS-BTB/SHBKH/2010 ngày 30/7/2010 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng số 4170 quyền số TCTS/TP/CC-SCC/HDGD ngày 04/8/2010 và yêu cầu Ngân hàng X trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI

851049, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số H 20974 do UBND thành phố N cấp ngày 17/12/2007 đứng tên ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H cho ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H phải chịu 2.000.000đ. Được trừ vào số tiền ông Phạm Trọng T và bà Lê Thị Thanh H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009903 ngày 06/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long

Lê Tự

Trần Quốc Cường