

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 02/2022/KDTM-PT

Ngày: 14/01/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Trâm

Ông Nguyễn Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Ông Phan Quang Huy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2021/QĐ-PT ngày 15/6/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐ-PT ngày 08/07/2021, Thông báo dời ngày xét xử số 446/2021/TB-DS ngày 28/7/2021, Thông báo ngày xét xử số 05/2021/TB-DS ngày 14/12/2021 và Q định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐ-PT ngày 28/12/2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Công ty TNHH V.

Địa chỉ trụ sở: Phường T, Quận K, Thành phố H Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Việt C, sinh năm 1994

(Theo giấy ủy quyền số 169/2019/EIBA/UQ-CTHĐTV ngày 19/7/2019).

Địa chỉ liên lạc: Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

*** Bị đơn:** Công ty cổ phần T

Địa chỉ trụ sở: Phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn D - Giám đốc.

Địa chỉ liên lạc: Phường C, Quận M, Thành phố H Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị A, sinh năm 1980

Địa chỉ: Phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2017). Có mặt.

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

1. Ông Phạm Lê Hoàng P, sinh năm 1973

2. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1975

Nơi đăng ký HKTT: Phường 13, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc hiện: Phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng tại Tòa án (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2017). Yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Phạm Lê Hoàng P: Ông Nguyễn Hồng H – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Hồng H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Công ty cổ phần Xây dựng công trình và Đầu tư địa ốc Q

Địa chỉ trụ sở chính: Phường 9, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H – Tổng Giám đốc. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Công ty TNHH phát triển H

Địa chỉ trụ sở: Phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông TFC – Tổng Giám đốc. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ngân hàng TMCP E

Địa chỉ trụ sở chính: Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Việt C (Theo giấy ủy quyền số 218/2019/EIBA/UQ-CTHĐTV ngày 21/8/2019). Có mặt.

5. Ông SK

Địa chỉ liên lạc: Phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới M.

Người đại diện theo pháp luật vắng mặt.

Địa chỉ: Phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty TNHH G

Địa chỉ trụ sở: Phường 13, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Văn Q – Chức vụ giám đốc. Vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty cổ phần T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lê Hoàng Ph và bà Nguyễn Thị Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH V là ông Hồ Việt C trình bày:*

Giữa Công ty cổ phần T và Ngân hàng TMCP E (viết tắt là E) đã ký kết các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Biên bản bổ sung khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

1. Theo Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201004504 ngày 24/05/2010, Khế ước nhận nợ số 1401-LDS-201005284 ngày 24/05/2010, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 19/01/2012, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 10/02/2012 và biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 31/08/2012 điều chỉnh lịch trả nợ gốc và lịch trả lãi, E cho Công ty cổ phần T vay số tiền 03 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân, với mục đích vay xây dựng khách sạn tại Lô đất số 203, Ô DL-B, Khu du lịch và sinh thái V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Theo Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201006569 ngày 30/08/2010, Khế ước nhận nợ số 1401-LDS-201008080 ngày 30/08/2010, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 19/01/2012, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 10/02/2012 và biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 31/08/2012 điều chỉnh lịch trả nợ gốc và lịch trả lãi, E cho Công ty cổ phần T vay số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng, với mục đích vay xây dựng khách sạn tại Lô đất số 203, Ô DL-B, Khu du lịch và sinh thái V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Theo Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201007492 ngày 10/11/2010, Khế ước nhận nợ số 1401-LDS-201009784 ngày 10/11/2010, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 19/01/2012, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 10/02/2012 và biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 31/08/2012 điều chỉnh lịch trả nợ gốc và lịch trả lãi, E cho Công ty cổ phần T vay số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân, với mục đích vay xây dựng khách sạn tại Lô đất số 203, Ô DL-B, Khu du lịch và sinh thái V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Tài sản bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng 1-2-3 nêu trên là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Lô đất số R4-28, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H theo các Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 190/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 24/05/2010; số 356/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 30/08/2010; số 487/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 10/11/2010; Công văn phong tỏa

số 165-10/PMH-NH ngày 19/05/2010 của Công ty TNHH Liên Doanh H, có xác nhận đồng ý ký tên của E, ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H.

4. Theo Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201100293 ngày 26/01/2011, biên bản sửa đổi bổ sung ngày 25/02/2011, Khế ước nhận nợ số 1401-LDS-201100440 ngày 26/01/2011, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 19/01/2012, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 10/02/2012 và biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 31/08/2012 điều chỉnh lịch trả nợ gốc và lịch trả lãi, E cho Công ty cổ phần T vay số 02 tỷ đồng, thời hạn vay 112 tháng kể từ ngày giải ngân, mục đích vay xây dựng khách sạn tại Lô đất số 203, Ô DL-B, Khu du lịch và sinh thái V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

5. Theo Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-201103148 ngày 17/11/2011, Khế ước nhận nợ số 1401-LDS-201105761 ngày 17/11/2011, biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 10/02/2012 và biên bản sửa đổi bổ sung khế ước nhận nợ ngày 31/08/2012 điều chỉnh lịch trả nợ gốc và lịch trả lãi, E cho Công ty cổ phần T vay số tiền 1.076.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 17/11/2011 đến ngày 17/11/2012, với mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng 4-5 nêu trên là:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Lô đất số R4-28, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H, theo các Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 35/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 26/01/2011; số 89/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 17/11/2011; Công văn phong tỏa số 165-10/PMH-NH ngày 19/05/2010 của Công ty TNHH Liên Doanh H, có xác nhận đồng ý ký tên của E, ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H.

- Quyền sử dụng đất diện tích 126 m² tại nền số 29, lô A2 tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện C và Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H, theo các Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 89/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 17/11/2011; số 134/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 25/02/2011; Biên bản thỏa thuận được ký giữa E, bà Nguyễn Thị Thanh H và Công ty Cổ phần Xây dựng công trình và Đầu tư địa ốc Q ngày 25/02/2011; Giấy xác nhận ngày 25/02/2011 của Công ty Cổ phần Xây dựng công trình và Đầu tư địa ốc Q.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty cổ phần T trả được nợ gốc: 692.600.000 đồng, nợ lãi: 2.852.053.018 đồng.

Từ ngày 01/7/2013, Công ty cổ phần T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết, mặc dù E đã nhiều lần thông báo nhắc nợ, đề nghị thu hồi nợ nhưng Công ty cổ phần T vẫn không thanh toán nên E đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn kể từ ngày 01/07/2013.

Ngày 26/11/2014, E đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty cổ phần T cho V theo Hợp đồng mua bán nợ số 6377/2014/MBN.V2-E, bao gồm toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và

nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ giữa E và Công ty cổ phần T. E cũng đã thông báo cho Công ty cổ phần T về việc bán khoản nợ của khách hàng cho Công ty quản lý tài sản tại Công văn số 5776A/2014/EIB-TGD ngày 05/12/2014. Như vậy, kể từ ngày 26/11/2014, V trở thành chủ nợ đối với các khoản nợ vay của Công ty cổ phần T tại E.

Tính đến hết ngày 10/9/2020, Công ty cổ phần T còn nợ V tổng số tiền là 19.985.739.403 đồng (Trong đó gốc: 9.383.400.000 đồng, lãi trong hạn: 8.615.259.742 đồng, lãi quá hạn: 1.987.079.661 đồng). Nay V yêu cầu Công ty cổ phần T phải trả cho V một lần toàn bộ số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi Công ty cổ phần T trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp Công ty cổ phần T không trả nợ hoặc trả nợ không đủ hoặc bên bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay thì phát mãi các tài sản được ký kết tại các hợp đồng để trả nợ cho V. Trường hợp phát mãi không thu hồi đủ nợ thì Công ty cổ phần T tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ. Sau khi Công ty cổ phần T trả hết toàn bộ số nợ cho V, thì V sẽ trả lại cho ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H toàn bộ bản chính các Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số L140701-2005/PMH/CN-R21 ngày 14/11/2005 giữa Công ty TNHH phát triển H và ông Phạm Lê Hoàng P; Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở số 1725/HĐHT-A2 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng công trình và Đầu tư địa ốc Q và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 05/5/2009.

** Theo Bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T là bà Vũ Thị A trình bày:*

Công ty cổ phần T không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn bởi các lý do sau: Công ty cổ phần T không nhận được Thông báo về việc mua bán nợ giữa V và E theo Hợp đồng mua bán số 6377/2014/MBN.V2-E vào ngày 26/11/2014, cho đến khi V khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố N thì Công ty cổ phần T mới biết. Việc vay vốn tại E là khoản vay cá nhân của ông Phạm Lê Hoàng P, nguyên giám đốc Công ty cổ phần T vì ông P vay mục đích sử dụng cho cá nhân ông P nên ông P đã dùng tài sản là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại lô đất số R4-28, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất tại nền số 29, lô A đứng tên Phạm Lê Hoàng P, Nguyễn Thị Thanh H để đảm bảo cho các khoản nợ vay.

Người đại diện theo pháp luật hiện nay của Công ty cổ phần T là ông Nguyễn Tuấn D, vào thời điểm ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, giải ngân khoản vay với E không được thông qua Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần T. Do đó, đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lê Hoàng P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:*

Ông P và bà H không đồng ý trả nợ thay cũng như không đồng ý phát mãi các tài sản bảo lãnh thể hiện tại các hợp đồng bảo lãnh tài sản hình thành trong tương lai được ký kết giữa E, Công ty cổ phần T và vợ chồng ông P, bà H, vì tại thời điểm các bên ký kết các hợp đồng trên chưa tuân thủ pháp luật đất đai, các tài sản dùng để bảo lãnh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần E (Viết tắt là E) là ông Hồ Việt C trình bày:*

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là V và không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH phát triển H trình bày:*

Ngày 14/11/2005, ông Phạm Lê Hoàng P có ký kết hợp đồng số L140701-2005/PMH/CN-R21 với Công ty liên doanh H (nay là Công ty TNHH phát triển H) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Lô đất số R4-28 khu phố Hưng P 2.

Ngày 21/8/2008, Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1875/QĐ-UBND về việc cấp số nhà nên căn nhà xây dựng trên lô đất R4-28 mang số nhà 90 tại phường P, quận B. Nhà và đất này là tài sản thế chấp tại E từ ngày 19/5/2010, Công ty chấp thuận việc thế chấp này bằng Văn bản số 165-10/PMH-NH ngày 19/5/2010. Ngày 08/6/2009, ông P nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên. Ngày 10/10/2009, Ông P và Công ty ký hợp đồng công chứng số 041710/HĐ-CNQSDĐ đối với lô đất này tại phòng công chứng số 2. Sau khi ông P nộp hồ sơ, Công ty đã thực hiện các thủ tục theo quy định và ngày 08/4/2010, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 1602/QĐ-UBND về việc giao đất đối với lô đất nêu trên cho ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H. Ngày 30/01/2012, Chi cục thuế Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành thông báo thuế. Tuy nhiên, đến nay ông P và bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty không có ý kiến gì và đề nghị được vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần xây dựng công trình và đầu tư địa ốc Q trình bày:*

Đối với lô đất nền số 29, lô A2 tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị Thanh H đã góp vốn với giá trị hợp tác là 783.250.000 đồng, đạt 95 % giá trị hợp đồng. Đến nay chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Việc bà H thế chấp tài sản nêu trên cho E, Công ty đã đồng ý và được ghi nhận tại biên bản thỏa thuận được ký giữa E, bà Nguyễn Thị Thanh H và Công ty cổ phần xây dựng công trình và đầu tư địa ốc Q vào ngày 25/02/2011. Do đó, Công ty không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông SK:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành ủy thác, thực hiện niêm yết và cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông SK nhưng ông vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 30, 35, 39, 92, 147, 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng, các Điều 91, 92, 94 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, các Điều 309, 310, 342, 343, 355, 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty V.

Công ty cổ phần T phải thanh toán cho Công ty V số tiền 19.985.739.403 đồng (Trong đó nợ gốc: 9.383.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.615.259.742 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.987.079.661 đồng).

+ Trong trường hợp Công ty cổ phần T không thanh toán số trên thì Công ty V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thi hành án theo quy định của pháp luật là nhà đất tại phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trên nền lô đất số R4-28, tại phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và đất nền số 29, lô A2 thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại huyện C và phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo phiếu thu số 0182 ngày 05/5/2009 đứng tên ông Phạm Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thanh H để thu hồi nợ.

+ Khi Công ty cổ phần T thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì Công ty V có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thanh H toàn bộ bản chính các Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số L140701-2005/PMH/CN-R21 ngày 14/11/2005 giữa Công ty liên doanh H (nay là Công ty TNHH phát triển H) và ông Phạm Lê Hoàng P; Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở số 1725/HĐHT-A2 giữa Công ty cổ phần xây dựng công trình và đầu tư địa ốc Q và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 05/5/2009; Phiếu thu số 0182 ngày 05/5/2009.

+ Về lãi suất áp dụng tính lãi và thời hạn: Công ty cổ phần T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/9/2020) cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty cổ phần T phải tiếp tục thanh toán cho Công ty V theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về án phí: Công ty cổ phần T phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 127.985.739 đồng.

Hoàn lại cho Công ty V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.917.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006517 ngày 24/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/9/2020, bị đơn Công ty cổ phần T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 29/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lê Hoàng Ph và bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ông Phạm Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thanh H, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn: Ông P ký các hợp đồng tín dụng không được Hội đồng quản trị cho phép. Chữ ký trong các Biên bản họp hội đồng quản trị không phải của ông Nguyễn Tuấn D nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn yêu cầu giám định nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện. Do đó, các hợp đồng tín dụng không có hiệu lực và Công ty T không có nghĩa vụ phải trả số nợ nguyên đơn yêu cầu. Đồng thời, nguyên đơn cũng không có quyền khởi kiện. Do đó, bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

+ Về thủ tục: Những người tiến hành tố tụng và các đương sự thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng.

+ Về nội dung: Các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên được người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T ký là đúng theo quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, bản án sơ thẩm buộc Công ty T thanh toán nợ là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Theo Điều 309 Bộ luật dân sự năm 2005, việc mua bán nợ giữa Ngân hàng E với V là hợp pháp nên V có quyền khởi kiện.

Đối với tài sản đảm bảo: Các tài sản bảo lãnh chưa xác định được quyền sở hữu hợp pháp theo quy định pháp luật, các Hợp đồng bảo lãnh không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, người bảo lãnh không ký vào phiếu giao dịch bảo đảm. Do đó, điều kiện bảo lãnh không đúng quy định pháp luật nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Vì vậy, đề nghị sửa

bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với phần xử lý tài sản thế chấp.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, luật sư và đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ngày 11/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố N xét xử vụ án. Ngày 23/9/2020, bị đơn Công ty Cổ phần T nộp đơn kháng cáo; ngày 29/9/2020, ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H nhận được bản án và nộp đơn kháng cáo. Như vậy, các đương sự trên kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Nguyên đơn ủy quyền cho ông Hồ Việt C theo Giấy ủy quyền số 169/2019/EIBA/UQ-CTHĐTV ngày 19/7/2019; bị đơn ủy quyền cho bà Vũ Thị A theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2017; bà Nguyễn Thị Thanh H ủy quyền cho ông Phạm Lê Hoàng P theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/7/2017; Ngân hàng E ủy quyền cho ông Hồ Việt C theo Giấy ủy quyền số 218/2019/EIBA/UQ-CTHĐTV ngày 21/8/2019. Xét giấy ủy quyền trên đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

*** Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo:**

[2] Xét các Hợp đồng tín dụng:

Công ty cổ phần T và Ngân hàng TMCP E (viết tắt là E) đã ký kết các Hợp đồng tín dụng như sau:

2.1 Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201004504 ngày 24/05/2010 cho Công ty cổ phần T vay số tiền 03 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng, đã thanh toán nợ gốc 206.600.000 đồng, lãi 1.075.665.183 đồng;

2.2 Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201006569 ngày 30/08/2010 cho Công ty cổ phần T vay số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng, đã thanh toán nợ gốc 138.000.000 đồng, lãi 629.957.788 đồng;

2.3 Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201007492 ngày 10/11/2010 cho Công ty cổ phần T vay số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng, đã thanh toán nợ gốc 138.000.000 đồng, lãi 587.515.025 đồng;

2.4 Hợp đồng tín dụng (cho vay theo dự án đầu tư) số 1401-LAV-201100293 ngày 26/01/2011 cho Công ty cổ phần T vay số tiền 02 tỷ đồng, thời hạn vay 112 tháng; đã thanh toán nợ gốc 210.000.000 đồng, lãi 484.482.316 đồng;

Mục đích vay của bốn hợp đồng tín dụng nêu trên để xây dựng khách sạn tại Lô đất số 203, Ô DL-B, Khu du lịch và sinh thái V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2.5 Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-201103148 ngày 17/11/2011 cho Công ty cổ phần T vay số tiền 1.076.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 17/11/2011 đến ngày 17/11/2012, với mục tiền vay bổ sung vốn kinh doanh, đã thanh toán nợ lãi 74.432.706 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bên bị đơn cho rằng chữ ký trong các Biên bản họp hội đồng quản trị không phải chữ ký của ông Nguyễn Tuấn D nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn yêu cầu giám định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc giám định nên vi phạm thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 10/9/2020 (bl 763) của Tòa án nhân dân thành phố N bị đơn xác định không yêu cầu giám định chữ ký của ông D trong các biên bản này. Do đó, ý kiến bị đơn nêu ra cho rằng cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu giám định của bị đơn là không có cơ sở.

Theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên đều được người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T là ông Phạm Lê Hoàng P ký kết với E và các Biên bản họp hội đồng quản trị đều đồng ý giao cho ông P ký kết các hợp đồng vay. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bên bị đơn đều thừa nhận toàn bộ số tiền vay sau khi giải ngân ông P giao cho Công ty T để đầu tư vào dự án xây dựng khách sạn tại khu du lịch và sinh thái V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Trong suốt quá trình vay, giải ngân và sử dụng vốn đầu tư không một thành viên nào của Công ty T phản đối hiệu lực pháp luật của các hợp đồng này. Do đó, các hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực pháp luật và đảm bảo thực hiện.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty cổ phần T trả được tổng nợ gốc: 692.600.000 đồng, nợ lãi: 2.852.053.018 đồng. Từ ngày 01/7/2013, Công ty cổ phần T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng E đã nhiều lần thông báo thu hồi nợ nhưng Công ty cổ phần T vẫn không thanh toán nên E đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn kể từ ngày 01/07/2013. Căn cứ các Hợp đồng tín dụng được ký kết nêu trên hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định Điều 91, Điều 94 và Điều 95 của Luật tổ chức tín dụng nên đảm bảo thực hiện. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần T đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đúng hạn nên vi phạm cam kết trong hợp đồng. Do đó, Bản án sơ thẩm đã buộc Công ty Cổ phần T thanh toán nợ gốc và lãi số tiền là 19.985.739.403 đồng là có cơ sở.

[3] Xét về quyền khởi kiện:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 6377/2014/MBN.V2-E ngày 26/11/2014, Ngân hàng E đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty cổ phần T cho V, bao gồm toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ giữa E và Công ty cổ phần T. E cũng đã thông báo cho Công ty cổ phần T về việc bán khoản nợ của khách hàng cho Công ty quản lý tài sản tại Công văn số 5776A/2014/EIB-TGD ngày 05/12/2014. Như vậy, kể từ ngày

26/11/2014, V trở thành chủ nợ đối với các khoản nợ vay của Công ty cổ phần T tại E. Tính đến hết ngày 10/9/2020, Công ty cổ phần T còn nợ V tổng số tiền là 19.985.739.403 đồng (Trong đó gốc: 9.383.400.000đồng, lãi trong hạn: 8.615.259.742 đồng, lãi quá hạn: 1.987.079.661 đồng). Theo hợp đồng trên, V yêu cầu Công ty cổ phần T phải trả cho V một lần toàn bộ số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi Công ty cổ phần T trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Căn cứ Điều 12, Điều 13, Điều 14 và Điều 16 Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam cho thấy: V có chức năng và thẩm quyền mua bán nợ theo quy định pháp luật. Đồng thời, có quyền khởi kiện khách hàng vay không thực hiện việc trả nợ ra Tòa án. Như vậy, yêu cầu của các đương sự có kháng cáo cho rằng V không chứng minh được quyền khởi kiện và yêu cầu khởi kiện đối với số nợ nêu trên là không có cơ sở.

[4] Xét việc xử lý tài sản thế chấp:

[4.1] Tài sản bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng tại mục [2.1, 2.2 và 2.3] nêu trên là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Lô đất số R4-28, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H theo các Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 190/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 24/05/2010; số 356/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 30/08/2010; số 487/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 10/11/2010; số 35/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 26/01/2011; số 89/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 17/11/2011; Công văn phong tỏa số 165-10/PMH-NH ngày 19/05/2010 của Công ty TNHH Liên Doanh H, có xác nhận đồng ý ký tên của E, ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H.

Theo các tài liệu chứng cứ tài sản bảo lãnh cho các hợp đồng vay nêu trên cho thấy Lô đất số R4-28 phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Lê Hoàng P đứng tên ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số L140701-2005/PMH/CN-R21 ngày 14/11/2005. Theo Công văn số 1007/PMH.PV.2017 ngày 07/6/2017 của Công ty phát triển H xác định “....ngày 10/02/2012, Công ty H đã gửi văn bản số 1992/PMH-CV.12 về việc mời ông P đến nhận thông báo thuế. Tuy nhiên, đến nay ông P vẫn chưa nhận thông báo thuế, do đó căn nhà trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất do chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính....”. Như vậy, bà H và ông P chưa xác lập quyền sở hữu tài sản theo quy định tại Điều 369 Bộ luật dân sự 2005; Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 4 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

Đồng thời, các bên ký các hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai như nêu trên nhưng không được công chứng, chức thực theo đúng quy định pháp luật.

[4.2] Tài sản bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng tại mục [2.4 và 2.5] là: Quyền sử dụng đất diện tích 126 m² tại nền số 29, lô A2 Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại huyện C và Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H theo các Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 89/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 17/11/2011 và số 134/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 25/02/2011; Biên bản thỏa thuận được ký giữa E, bà Nguyễn Thị Thanh H và Công ty Cổ phần Xây dựng công trình và Đầu tư địa ốc Q ngày 25/02/2011; Giấy xác nhận ngày 25/02/2011 của Công ty Cổ phần Xây dựng công trình và Đầu tư địa ốc Q.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 1725/HĐHT-A2 ngày 05/5/2009 được ký kết giữa Công ty Cổ phần xây dựng công trình và đầu tư địa ốc Q với bà Nguyễn Thị Thanh H. Công văn số 63/CV-VP ngày 20/6/2017 của Công ty địa ốc Q xác định bà H chưa hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công văn số 232/HQ ngày 28/9/2018, Ban quản lý M cũng xác định Công ty địa ốc Q đang quản lý lô đất và chưa có ai sử dụng đất nền trên. Mặt khác, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C cũng không xác định được vị trí và địa chỉ của lô đất được bảo lãnh nêu trên. Như vậy, tài sản bảo lãnh và đăng ký giao dịch bảo đảm chưa đảm bảo điều kiện pháp lý xác lập quyền sở hữu để thực hiện việc bảo lãnh. Đồng thời, các hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai như nêu trên nhưng không được công chứng, chức thực theo đúng quy định pháp luật.

Như phân tích tại mục [4.1 và 4.2], các hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai được nêu trên đã vi phạm quy định Điều 362, Điều 369, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 62, Điều 106, 107, 127, Điều 130 Luật đất đai 2003; Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 4, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về đăng ký giao dịch bảo đảm và Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ. Do đó, các hợp đồng bảo lãnh tài sản hình thành trong tương lai được các bên ký kết khi chưa đủ điều kiện về mặt pháp lý để xác lập quyền sở hữu của bên bảo lãnh và chưa tuân thủ điều kiện phải được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên bị vô hiệu. Vì vậy, Bản án sơ thẩm buộc xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho V là không có cơ sở.

Do các hợp đồng bảo lãnh vô hiệu nên các Văn bản xử lý tài sản thế chấp và các công văn phong tỏa tài sản giữa các bên cũng không còn giá trị pháp lý để thực hiện.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền buộc phải thanh toán cho bên nguyên đơn.
- Án phí phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn và ông P, bà H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 123, Điều 124, Điều 362, Điều 369 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 62, Điều 106, Điều 107, Điều 127 và Điều 130 Luật đất đai 2003;
- Điều 92, Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;
- Căn cứ Điều 91, Điều 94 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 4, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thanh H; sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty V.

- Công ty cổ phần T phải thanh toán cho Công ty V số tiền **19.985.739.403 đồng** (Trong đó nợ gốc: 9.383.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 8.615.259.742 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.987.079.661 đồng).

- Ngoài ra, Công ty cổ phần T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng kể từ ngày ngày 11/9/2020 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Việc tính lãi phát sinh theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty V đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại phường P, Quận B, Thành

phố Hồ Chí Minh trên nền lô đất số R4-28, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và đất nền số 29, lô A2 thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại huyện C và phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo phiếu thu số 0182 ngày 05/5/2009 đứng tên ông Phạm Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thanh H để thu hồi nợ.

Tuyên các Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai số 190/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 24/05/2010; số 356/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 30/08/2010; số 487/EIB-TD/BLTS/2010 ngày 10/11/2010; số 35/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 26/01/2011; số 89/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 17/11/2011; số 134/EIB-TD/BLTS/2011 ngày 25/02/2011 được ký kết giữa các bên Công ty Cổ phần T, ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H với Ngân hàng E là vô hiệu.

3. Ngay khi Công ty cổ phần T thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V) có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Thanh H toàn bộ bản chính các Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số L140701-2005/PMH/CN-R21 ngày 14/11/2005 giữa Công ty liên doanh H (nay là Công ty TNHH phát triển H) và ông Phạm Lê Hoàng P; Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở số 1725/HĐHT-A2 giữa Công ty cổ phần xây dựng công trình và đầu tư địa ốc Q và bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 05/5/2009; Phiếu thu số 0182 ngày 05/5/2009.

*** Về án phí:**

- Án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần T phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 127.985.739 đồng (*Một trăm hai mươi bảy triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng*) nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) của Công ty cổ phần T đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017806 ngày 03/11/2020 và AA/2016/0017857 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N. Công ty Cổ phần T còn phải nộp 125.985.739 đồng (*Một trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi chín đồng*).

- Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần T, ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Hoàn lại cho Công ty V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.917.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0006517 ngày 24/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

Hoàn lại cho ông Phạm Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017968 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N.

*** Quy định:** Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

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

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

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tp.N;
- Chi cục THADS Tp.N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

(đã ký)

Võ Đình Phương