

Bản án số: 04/2022/KDTM-PT

Ngày: 26 - 9 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Hùng Quang

*Các Thẩm phán:* Ông Ninh Quang Thế.

Ông Huỳnh Văn Út.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Bằng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 và 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2022/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; Địa chỉ trụ sở chính: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Kh, sinh năm 1984; Chức vụ: Phó Trưởng phòng quản lý rủi ro

Địa chỉ: 271 An Dương Vương, phường 3, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Ông Hồ Quang V; Chức vụ: Cán bộ quản lý khách hàng Phòng Khách hàng Doanh nghiệp 1 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Công ty Luật TNHH Khánh An Phát, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Bị đơn:** Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch

Địa chỉ trụ sở chính: Ấp 4, xã Khánh Hội, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Phùng Thị Ngân, chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc (vắng mặt)

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

1. Ông Phan Xuân M, sinh năm 1978; Địa chỉ thường trú: Số 213 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Lương Thị C2, sinh năm 1979. Địa chỉ thường trú: Số 213 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; tạm trú: Số 143 Lê Văn Lương, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh .

*Người đại diện hợp pháp của ông M, bà C2:* Ông Huỳnh Cao Lực, sinh năm 1968; trú tại: Số 48 Mạc Đình Chi, Khóm 8, Phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt)

3. Ông Trương Đức H, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số 44/8 Bis, Khu phố 1, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh ; Tạm trú: Số A9, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Thế T; Địa chỉ cư trú: Số A9, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

*- Người kháng cáo:* Ông Phan Xuân M, bà Lương Thị C2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đại diện nguyên đơn trình bày:* Ngày 20/4/2010, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Sài Gòn (gọi tắt: Ngân hàng) với Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Ch (gọi tắt: Công ty) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 924/2010/HĐ (gọi tắt: Hợp đồng 924) Công ty vay với hạn mức tín dụng thường xuyên bằng 30 tỷ đồng phục vụ kinh doanh, thời hạn vay theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, lãi suất cơ cấu nợ theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Công ty, ngày 26/5/2010 ông Phan Xuân M và bà Lương Thị C2 ký với Ngân hàng Hợp đồng số 925/2010/HĐ (gọi tắt: Hợp đồng 925) thế chấp quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất tại thửa 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 00064QSDĐ/07QĐH 2005 ngày 04 – 02 – 2005 của UBND Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt: đất tại thửa 1040-9).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng 924, Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 22/8/2014, Ngân hàng khởi kiện Công ty đòi nợ. Đơn khởi kiện đề ngày 29/7/2014, Ngân hàng yêu cầu Công ty trả số nợ vốn 712,023 đô la Mỹ (USD) nợ lãi 183,923 USD và tiếp tục trả lãi tính từ ngày 27/7/2014 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất đã ký kết từng khế ước. Nếu Công ty không trả nợ thì yêu cầu được phát mãi quyền sử dụng đất tại thửa 1040-9 của bà C2 ông M để thu hồi nợ.

Ngày 13/6/2016, bà Thảo thỏa thuận với Ngân hàng bán tài sản bà Thảo thế chấp với số tiền 280,473.05 USD để thanh toán nợ Ngân hàng phần nghĩa vụ thế chấp tài sản của bà Thảo.

Tính đến hết ngày 07/7/2017, Công ty còn nợ Ngân hàng như sau: Khế ước giải ngân ngày 29/6/2011, lãi suất 6.7%/ năm, nợ vốn 100 USD, nợ lãi 34,591.71 USD; Khế ước giải ngân ngày 08/8/2011, lãi suất 7.2%/ năm, nợ vốn 100 USD, nợ lãi 65,711.66 USD; Khế ước giải ngân ngày 12/8/2011, lãi suất 7.2%/ năm, nợ vốn 45,826.95 USD, nợ lãi 101,827.35 USD; Khế ước giải ngân ngày 23/9/2011, lãi suất 7.0%/ năm, nợ vốn 96,000 USD, nợ lãi 5,637.33 USD; Khế ước giải ngân ngày 27/9/2011, lãi suất 7.0%/ năm, nợ vốn 105,600 USD, nợ lãi 61,600 USD. Tổng số nợ tính đến hết ngày 07/7/2017 Công ty còn nợ Ngân hàng là 567,395.01 USD (trong đó nợ gốc 247,626.95 USD, nợ lãi 319,768.06 USD).

Trước đó, ngày 16/5/2014, bà C2 cho ông Lý Thanh Thuận thuê ngôi nhà số A9, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt: nhà A9); ngôi nhà này tọa lạc trên phần đất tại thửa 1040-9; nhà của bà C2 và ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu; nhà xây dựng năm 2012; thời hạn thuê từ ngày 16/5/2014 đến ngày 16/5/2016. Đến ngày 01/5/2016, bà C2 cho ông Trần Đức Hưng thuê nhà A9 từ ngày 01/5/2016 đến ngày 01/5/2019 sử dụng làm Quán cà phê và Văn phòng Thiết kế xây dựng, đến tháng 4/2017 ông H cho ông T thuê lại một phần nhà A9.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu Công ty trả 567,395.01 USD và số tiền lãi của số nợ gốc tính từ ngày 08/7/2017 cho đến khi trả xong nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn của từng khế ước vay; yêu cầu bán đấu giá đất tại thửa 1040-9 và nhà A9 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*Bà Phùng Thị Ngân trình bày:* Bà thừa nhận số nợ vốn, lãi do Ngân hàng đặt ra nhưng cho rằng số nợ đó là của ông M, nếu ông M không trả thì phát mãi tài sản ông M, bà C2 thế chấp để trả nợ Ngân hàng.

*Ông Phan Xuân M, bà Lương Thị C2 thống nhất trình bày:* Ông, bà cho rằng nợ Ngân hàng do Công ty vay nên Công ty có trách nhiệm trả; ông M và bà C2 đồng ý phát mãi thửa đất số 1040-9 là tài sản thế chấp để trả nợ, còn nhà A9 không phải là tài sản thế chấp nên không đồng ý dùng tài sản này thanh toán nợ cho Ngân hàng.

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017 Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch có nghĩa vụ trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ 567,395.01 USD (gồm: nợ gốc 247,626.95 USD; nợ lãi 319,768.06 USD).

Kể từ ngày 08/7/2017 Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Lãi suất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất tại thửa 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc ngôi nhà số A9, Đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp.

4. Bán đấu giá theo Luật Đấu giá năm 2016 đối với Quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất thửa số 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 00064QSDĐ/07QĐH 2005 ngày 04/02/2005 của UBND Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất thửa số 1040-9 giao trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ để thanh toán số nợ bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch (tính đến hết ngày 07/7/2017 nợ gốc 247,626.95 USD; nợ lãi 319,768.06 USD và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ gốc).

5. Bán đấu giá theo Luật Đấu giá năm 2016 đối với ngôi nhà (phần kiến trúc) tại số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh trên thửa đất số 1040-9. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá ngôi nhà số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh giao trả lại cho bà Lương Thị C2 và ông Phan Xuân M.

6. Hợp đồng cho thuê ngôi nhà số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh mà bà Lương Thị C2 ký ngày 01/5/2016 với ông Trương Đức H chấm dứt khi bán đấu giá ngôi nhà số A9.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 13/11/2017 ông Phan Xuân M kháng cáo với nội dung yêu cầu buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến thủy sản Ch trả nợ cho Ngân hàng.

Ngày 29/11/2017 bà Lương Thị C2 kháng cáo với nội dung yêu cầu xem xét phần mức trách nhiệm bảo lãnh và không đồng ý thanh lý phần đất bảo lãnh để trả nợ cho Ngân hàng.

Tại bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 04/2018/KDTM-PT ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Xuân M, bà Nguyễn Thị Chi sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của BIDV

Buộc công ty Ch có nghĩa vụ trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền là 12.871.355.801 đồng, trong đó nợ gốc bằng 5.671.417.360 đồng; nợ lãi 7.253.938.441 đồng.

*Kể từ ngày 08/7/2017 Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Lãi suất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ theo quyết*

*định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.*

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất tại thửa 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp.

Xác định giá trị thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc đối với hợp đồng thế chấp thửa đất số 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cả vốn, lãi đến ngày xét xử sơ thẩm bằng 3.856.359.375 đồng (trong đó vốn bằng 3.375.000.000 đồng, lãi bằng 481.359.375 đồng)

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc xác định ngôi nhà số A9, Đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp.

Trong trường hợp Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay, ông M, bà C2 không thực hiện nghĩa vụ thay do có cam kết thế chấp tài sản bảo đảm thanh toán nợ thì phải bán đấu giá theo Luật Đấu giá năm 2016 đối với Quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 00064QSDĐ/07QĐH 2005 ngày 04/02/2005 của UBND Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất thửa số 1040-9 giao trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ để thanh toán số nợ bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch (tính đến hết ngày 07/7/2017 nợ gốc bằng 3.375.000.000 đồng; nợ lãi 481.359.375 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ gốc) và bán đấu giá theo Luật Đấu giá năm 2016 đối với ngôi nhà (phần kiến trúc) tại số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh trên thửa đất số 1040-9. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá ngôi nhà số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh giao trả lại cho bà Lương Thị C2 và ông Phan Xuân M.

Hợp đồng cho thuê ngôi nhà số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh mà bà Lương Thị C2 ký ngày 01/5/2016 với ông Trương Đức H chấm dứt khi bán đấu giá ngôi nhà số A9.

Ngày 12/7/2021 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ chi nhánh Sài Gòn có đơn đề nghị Giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án phúc thẩm số 04/2018/KDTM-PT ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Giữ nguyên nội dung quyết định bản án sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 03/2022/KDTM-GĐT ngày 04/4/2022 của tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định chấp nhận toàn bộ kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2022/KN-KDTM ngày 25/01/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Hủy một phần bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 04/2018/KDTM-PT ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 1040-9 tờ bản đồ số 3, diện tích 90m<sup>2</sup> tại Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7,

thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về tòa án tỉnh Cà Mau xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm giải quyết phần quyết định bị hủy.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Huỳnh Cao Lực đại diện theo ủy quyền của Bà C2 và ông M. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm

Quan điểm của đại diện Ngân hàng: Không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà C2, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát: Kháng cáo của ông M, bà C2 không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông M, bà C2 vẫn bảo lưu nội dung yêu cầu kháng cáo.

[2] Tại quyết định giám đốc thẩm số 03/2022/KDTM-GĐT ngày 04/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định chấp nhận toàn bộ kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2022/KN-KDTM ngày 25/01/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh .

Hủy một phần bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 04/2018/KDTM-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 1040-9 tờ bản đồ số 3, diện tích 90m<sup>2</sup> tại Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về Tòa án tỉnh Cà Mau xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, giải quyết phần quyết định bị hủy, các quyết định khác có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với các khoản tiền vay và lãi theo bản án phúc thẩm kinh doanh thương mại phúc thẩm số 04/2018/KDTM-PT ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về nội dung thỏa thuận, trong Hợp đồng 925 không thỏa thuận tài sản phát sinh sau khi thế chấp gắn liền với tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp mà chỉ có thỏa thuận: “Trường hợp trên khuôn viên mảnh đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này có các bất động sản khác thuộc sở hữu của Bên thế chấp nhưng không thuộc tài sản bảo đảm thì Ngân hàng vẫn có quyền xử lý cùng với quyền sử dụng đất.” (khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng 295). Tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 quy định: “Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà 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.” Tại điểm b khoản 3 Điều 12 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 ghi rõ: “Trường hợp phân tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng

thêm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.” Tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà 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 được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Do kiến trúc nhà A9 đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh không thể tách rời đất tại thửa 1040-9 nên phải được xử lý cùng với quyền sử dụng đất. Số tiền có được từ việc xử lý nhà A9, sau khi trừ chi phí cho việc xử lý ngôi nhà số tiền còn lại được giao lại cho ông Phan Xuân M và bà Lương Thị C2.

[5] Về phương thức xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng Đầu tư, Công ty, ông Phan Xuân M và bà Lương Thị C2 thống nhất xử lý bằng phương thức bán đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá năm 2016.

[6] Nhà A9 đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh hiện ông Trương Đức H là người đang quản lý, sử dụng do bà Lương Thị C2 cho thuê. Tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 quy định: “Hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho bên nhận thế chấp để xử lý, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên thuê, bên mượn có thỏa thuận khác.” Mặc dù, nhà A9 không phải là tài sản thế chấp nhưng nhà A9 không thể tách rời đất tại thửa 1040-9 nên Hợp đồng thuê nhà giữa bà C2 và ông H chấm dứt khi bán đấu giá nhà A9 và đất tại thửa 1040-9 (trường hợp đến thời điểm xử lý tài sản thế chấp mà thời hạn thuê nhà vẫn còn). Hiện nay, hợp đồng cho thuê nhà giữa bà C2 và ông H chưa chấm dứt, ông H cũng chưa có yêu cầu gì về hợp đồng thuê nhà. Do đó khi có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xảy ra thì các bên có liên quan về hợp đồng thuê nhà có quyền khởi kiện dân sự ở một vụ án khác.

[7] Đối với việc ông Nguyễn Thế T cho rằng ông Trương Đức H có cho ông thuê một phần mặt ngôi nhà A9 đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông Nguyễn Thế T vẫn không cung cấp các chứng cứ về việc cho thuê. Đồng thời việc ông H tiếp tục cho thuê không được sự đồng ý của bà C2, ông M do đó không xem xét hợp đồng thuê giữa ông H và ông T; Do đó khi có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xảy ra giữa ông H và ông T thì các bên có liên quan về hợp đồng thuê có quyền khởi kiện dân sự ở một vụ án khác. Tại phiên tòa ngày 31/8/2022 ông Huỳnh Cao Lực là người được bà C2, ông M ủy quyền có cho là bà C2, ông M đã chuyển nhượng kiến trúc nhà A9 đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cho ông, đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét việc bà Lê Thanh Thảo thế chấp tài sản và đã thỏa thuận với Ngân hàng nhận lại tài sản. Đến ngày 21/9/2022 ông Lực có cung cấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà C2 và ông Lực ký kết. Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C2 và ông Lực chỉ có hai người ký, không có ông M ký, không có cấp thẩm quyền xác nhận, phần kiến trúc căn nhà A9 đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh trên thửa đất số 1040-9, theo bản án tuyên đấu giá theo luật đấu giá 2016 cho nên việc chuyển

nhượng của ông Lực bà C2 ký kết ngày 13 /10/2020 chưa có căn cứ pháp lý. Nếu có tranh chấp được giải quyết thành vụ án khác.

Đối với việc bà Lê Thanh Thảo và Ngân hàng thỏa thuận nhận lại tài sản thế chấp của bà Thảo được xác định là tài sản thế chấp cho các khoản vay năm 2012 và tài sản của bà Thảo thế chấp không phải cho những khoản vay của ông M và đã được thanh lý cho nên bà Thảo và Ngân hàng đã thỏa thuận bán tài sản của bà Thảo.

Tại đơn đề nghị giám đốc thẩm Ngân hàng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh về phần xử lý tài sản thế chấp điều này hoàn toàn phù hợp với nhận định và quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao.

Tại tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại của Tòa án nhân dân huyện U Minh về phần thế chấp xử lý tài sản, đề nghị này hoàn toàn phù hợp.

Án phí sơ thẩm đã được giải quyết nên không xem xét

Án phí phúc thẩm ông M, bà C2 phải nộp theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Xuân M, bà Lương Thị C2.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 02/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh về việc xử lý tài sản thế chấp.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất tại thửa 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc ngôi nhà số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thế chấp.

Bán đấu giá theo Luật Đấu giá năm 2016 đối với Quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất thửa số 1040-9 tờ bản đồ số 3, Tân Quy Tây, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 00064QSDĐ/07QĐH 2005 ngày 04/02/2005 của UBND Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất thửa số 1040-9 giao trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ để thanh toán số nợ bảo lãnh cho Công ty trách nhiệm hữu hạn chế biến Thủy sản Ch (tính đến hết ngày 07/7/2017 nợ gốc 247,626.95 USD; nợ lãi 319,768.06 USD và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ gốc).



Bán đấu giá theo Luật Đấu giá năm 2016 đối với ngôi nhà (phần kiến trúc) tại số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh trên thửa đất số 1040-9. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá ngôi nhà số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh giao trả lại cho bà Lương Thị C2 và ông Phan Xuân M.

Hợp đồng cho thuê ngôi nhà số A9, đường D4, KDC Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh mà bà Lương Thị C2 ký ngày 01/5/2016 với ông Trương Đức H chấm dứt khi bán đấu giá ngôi nhà số A9.

Án phí phúc thẩm ông M, bà C2 phải chịu mỗi người 2.000.000đ. Ngày 01/12/2017, ông Huỳnh Cao Lực đã nộp thay cho bà C2 tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 2.000.000 đồng (lai số 0011717). Ngày 16/11/2017, ông Vũ Hoàng Nam đã nộp thay ông M tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 2.000.000 đồng (lai số 0011684) được chuyển thu sung quỹ nhà nước.

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

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**(Đã ký)**

**Dương Hùng Quang**

**Thành viên hội đồng xét xử**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Ninh Quang Thế**

**Huỳnh Văn Út**

**Dương Hùng Quang**