

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 04/2020/KDTM-PT
Ngày: 23/6/2020
“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* ông Đoàn Ngọc Thiện
ông Trịnh Hoàng Anh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Phan Thị Thùy Quyên – cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vtham gia phiên tòa: bà Trương Thị Lan Anh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm C khai vụ án thụ lý số 09/2019/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 9 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2019/KDTM-ST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2019/QĐ-PT ngày 22/10/2019, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2019/QĐ-PT ngày 11/11/2019, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2019/QĐ-PT ngày 29/11/2019, quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2019/QĐ-PT ngày 07/12/2019, quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 01/2019/QĐ-PT ngày 12/12/2019, thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/2019/TB-TA ngày 13/12/2019, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm (Lần 2) số 01/2020/QĐ-PT ngày 03/01/2020, thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 01/2020/TB-TA ngày 12/02/2020, thông báo thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 01/2020/TB-TA ngày 17/3/2020, thông báo thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm (Lần 2) số 03/2020/TB-TA ngày 30/3/2020, thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa (Lần 2) số 49/2020/TB-TA ngày 12/5/2020, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 14/2019/QĐ-TĐ ngày 20/11/2019 và số 06/2020/QĐ-TĐ ngày 10/6/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 130 đường P, Phường A, quậnP, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh T – Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh T – Tổng Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019) (vắng mặt)

Ông T ủy quyền lại cho ông Nguyễn Việt H – Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ chi nhánh V (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/3/2019)

Địa chỉ: 153L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

2. *Bị đơn*: C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H.

Đại diện theo pháp luật: ông Dương Văn D nay là bà Trần Thị H, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 01, V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (ông D vắng mặt, bà H có mặt)

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

3.1. Ông Dương Văn D, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 05, V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Dương Văn B, sinh năm 1937 (có mặt)

3.4. Bà Thân Thị H1, sinh năm 1938 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 05, V, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H1: ông Lê Vương C, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: 45 P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019)

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2013 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (gọi tắt là D1) và C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M (gọi tắt là C ty Minh D) có ký kết Hợp đồng tín dụng số K0156/NT ngày 19/4/2012; Hợp đồng vay luân chuyển số H0024/1LC ngày 20/4/2012 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H0008-12/HĐTC ngày 19/4/2012, cụ thể:

- Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

- Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 20/4/2012 đến ngày 20/4/2013).

- Lãi suất cho vay: 21,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do UBND thành phố V cấp ngày 06/9/2010 cho ông Dương Văn D.

Theo quy định thì phần tài sản gắn liền với đất chưa được Nhà nước C nhận thì sẽ không được C chứng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm thế chấp có một căn nhà cấp 2 chưa được Nhà nước C nhận đăng ký quyền sở hữu, ngoài ra có một số thành viên cùng chung sống trong căn nhà trên. D1 đã kiểm tra lập biên bản thẩm định tài sản ngày 12/4/2012 ghi nhận thực trạng toàn bộ tài sản trên. Ông D, bà H xác nhận đây là tài sản của 2 vợ chồng, không tranh chấp, kê biên. Ông D, bà H ký cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất được UBND Phường B thành phố V xác nhận, trong đó:

- Ghi nhận tình trạng đất có nhà cấp 2.
- Toàn bộ số tiền xây dựng tài sản gắn liền với đất là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của ông D, bà H.
- Đồng ý kê biên phát mãi tài sản nêu trên cùng quyền sử dụng đất khi Công ty Minh D không thanh toán được nợ.

Ngày 30/4/2012, khách hàng cung cấp hóa đơn số 000016 phát hành ngày 21/6/2011 trị giá 3.300.000.000 đồng do Công ty Minh D xuất cho bà Trần Thị H. Đây là cơ sở để xác định số tiền xây nhà do ông D, bà H bỏ vào. Hợp đồng thế chấp có nội dung “các vật phụ của bất động sản cũng thuộc tài sản thế chấp và tài sản hình thành trong tương lai trên tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp”. Quá thời hạn thanh toán, D1 đã nhiều lần nhắc nhở nợ nhưng Công ty Minh D không còn khả năng trả nợ. Ngày 15/8/2013, D1 nộp đơn khởi kiện Công ty Minh D tại Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại bản án số 19/2015/KDTM-ST ngày 22/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố V tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ. Do không có kháng cáo, kháng nghị nên Bản án có hiệu lực pháp luật. Việc thi hành án đang trong quá trình kê biên tài sản phải đình chỉ vì ngày 15/6/2016 ông Dương Văn B (là cha của ông Dương Văn D) có đơn đề nghị; và ngày 21/3/2018 Viện kiểm sát nhân dân tối cao có văn bản kháng nghị giám đốc thẩm số 54/QĐKNGĐT-VC3-KDTM; ngày 19/11/2018 Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 59/2018/KDTM-GĐT hủy Bản án số 19/2015/KDTM-ST ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố V, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố V để xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

D1 đồng ý việc xét xử lại và tiếp tục tham gia vụ án. Ngày 24/6/2019, D1 có đơn đề nghị điều chỉnh thông tin bị đơn vì Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M đã đổi tên thành Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H. Ngân

hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa tuyên buộc C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H phải thanh toán cho D1 7.689.453.610 đồng tính đến ngày 06/8/2019, gồm: vốn vay 2.998.000.000 đồng, lãi trong hạn 389.323.610 đồng, lãi quá hạn 4.302.130.000 đồng; và lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng số H0024/1LC ngày 20/4/2012 đến ngày hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trên, Ngân hàng TMCP Đ được quyền thu giữ tài sản, phát mãi và bán đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 được UBND thành phố V cấp ngày 06/9/2010 thuộc quyền sở H1 của ông D, bà H. Yêu cầu C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H, ông Dương Văn B chịu mọi chi phí phát sinh đối với việc khởi kiện, thi hành án, xử lý tài sản; tiếp tục các biện pháp thi hành án đối với C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H theo Luật Thi hành án để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Ý kiến của D1 về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1:

Theo bản cam kết lập ngày 19/4/2012, ông D, bà H khẳng định toàn bộ tiền xây dựng tài sản gắn liền với đất là tài sản thuộc sở H1 hợp pháp của ông bà. Ông bà cam kết không tặng cho, mua bán, thế chấp/cầm cố, cho thuê tài sản này cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý của D1. Nếu xảy ra việc tặng cho, mua bán, thế chấp/cầm cố, cho thuê C trình tài sản gắn liền với đất nêu trên mà không có sự đồng ý của Ngân hàng thì ông bà sẽ chịu mọi trách nhiệm đối với những thiệt hại xảy ra và thừa nhận rằng các giao dịch không được phép nêu trên sẽ vô hiệu.

Ông B, bà H1 không cung cấp được chứng từ hợp lệ chứng minh việc góp vốn xây dựng tài sản, nguồn thu để góp vốn. Ông B đã tặng cho tài sản cho ông D, theo quy định thì ông B không còn quyền lợi đối với tài sản trên. Đồng thời Quyết định Giám đốc thẩm số 59/2018/KDTM-GĐT ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh chỉ chấp nhận một phần kháng nghị về việc cấp sơ thẩm không tổng đạt hợp lệ bản án cho ông B. Việc Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có cơ sở nên nội dung kháng nghị này không được chấp nhận. Vì vậy, D1 đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu độc lập của ông B, bà H1.

2. Ý kiến trình bày của bị đơn C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H:

C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H C nhận nợ và đồng ý thanh toán cho D1 số tiền tính đến ngày 06/8/2019 là 7.689.453.610 đồng, gồm: vốn vay 2.998.000.000 đồng, lãi trong hạn 389.323.610 đồng, lãi quá hạn 4.302.130.000 đồng và cộng lãi phát

sinh của hợp đồng tín dụng số H0024/1LC ngày 20/4/2012 đến ngày hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. C ty không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp mà đề nghị D1 cho thời gian để tự bán tài sản thế chấp thanh toán nợ cho D1, vì tài sản thế chấp không phải là tài sản của C ty mà của gia đình có nhiều thành viên đang sinh sống trên nhà đất, chưa có điều kiện để tìm chỗ ở mới. C ty mong muốn Ngân hàng giảm lãi vì điều kiện kinh doanh gặp khó khăn.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1 (có yêu cầu độc lập theo đơn đề ngày 08/5/2019):

Nhà tại đường V, Phường B, thành phố V tọa lạc trên thửa đất số 152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V được xây dựng từ nguồn tiền do ông B bỏ ra 2/3, ông D bỏ ra 1/3. Để đảm bảo cuộc sống, đề nghị Nhà nước xem xét, để ông B đòi được lô đất kế bên có chỗ ở, thì Nhà nước làm theo pháp luật. Đề nghị Tòa án xét xử chiếu cố cho gia đình ông bà.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết trước đây ông bà có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt vì tuổi cao sức yếu, nhưng khi xét xử xong thì ông bà chưa nhận được Bản án số 19/2015/KDTM-ST ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố V. Vì vậy, ông B có đơn đề nghị giám đốc thẩm, và Quyết định giám đốc thẩm số 59/2018/KDTM-GĐT ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H0008-12/HĐTC ngày 19/4/2012 ký giữa D1 và C ty Minh D chỉ ký thế quyền sử dụng đất, bởi vì: Căn nhà trên đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không đủ điều kiện thế chấp theo quy định. Khi chuyển quyền sử dụng đất cho ông D thì ông bà đã lập văn bản thỏa thuận: chỉ đồng ý cho ông D đứng tên sử dụng đất để thuận lợi cho việc làm ăn, còn ông bà vẫn phải xây dựng nhà để có chỗ ở. Do vậy, ông bà bỏ tiền ra thuê người xây dựng, các con ông bà cũng đã đóng góp thêm. Có 4 hộ gia đình với 17 nhân khẩu thường xuyên sinh sống tại căn nhà này. Ông bà không ký bất cứ văn bản nào về việc thế chấp căn nhà trên. Giấy phép xây dựng nhà số 648/GPXD ngày 11/5/2010 được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Dương Văn B, chứ không phải cấp cho ông Dương Văn D. Do đó, nếu C ty Minh D không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi quyền sử dụng đất chứ không thể phát mãi tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ khi xử lý quyền sử dụng đất để đảm bảo thu hồi nợ, ông bà vẫn được tiếp tục sử dụng nhà trên đất theo như thỏa thuận của ông bà với ông D.

Căn cứ Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên: Yêu cầu C nhận căn nhà xây dựng trên thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - V theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 06/9/2010 cấp cho ông Dương Văn D thuộc quyền sở H1 của ông bà; C nhận ông bà được tiếp tục sử dụng nhà đất trên theo như thỏa thuận giữa ông bà và vợ chồng ông D, bà H.

3.2. Bà Trần Thị H:

Bà và ông Dương Văn D là vợ chồng hợp pháp, có nhà đất tại số 05 V Phường B, thành phố V đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 ngày 06/9/2010. Ông D thành lập C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M và có vay Ngân hàng TMCP Đ số tiền 2.998.000.000 đồng để kinh doanh, chưa trả được do kinh doanh gặp khó khăn. Bà mong muốn Ngân hàng cho C ty có thời gian thu xếp hoặc bán nhà để hoàn trả số tiền đã vay.

3.3. Ông Dương Văn D:

Tòa án tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng ông D vẫn vắng mặt nên Tòa án không thu thập ý kiến trình bày của ông D và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Tại phiên tòa ông Dương Văn D vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ 2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/KDTM-ST ngày 06/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố V áp dụng các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M đã đổi tên thành C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1; buộc C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ 7.689.453.610 đồng (Bảy tỷ sáu trăm tám mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm mười đồng), gồm: vốn 2.998.000.000 đồng, lãi trong hạn 389.323.610 đồng, lãi quá hạn 4.302.130.000 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 07/8/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã được ký kết. Ngân hàng TMCP Đ có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là: Quyền sử dụng đất diện tích 150m² thuộc thửa số 152 tờ bản đồ số 7 tại Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do UBND thành phố V cấp ngày 06/9/2010 cấp cho ông Dương Văn D, bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo luật định.

Ngày 19/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Văn B, Thân Thị H1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm 13/2019/KDTM-ST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, vì:

+ Xem xét và tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất, nhưng án sơ thẩm tuyên có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà. Ông bà chỉ cho con trai là ông D quyền sử dụng đất, và vợ chồng ông D bà H cũng chỉ thế chấp quyền sử dụng đất. Nhà xây dựng trên đất thế chấp là do ông bà bỏ tiền ra xây dựng, các con đóng góp thêm để 4 gia đình với 17 nhân khẩu ở, không phải của ông D, bà H. Ông bà cũng như ông D bà H không thế chấp căn nhà cho Ngân hàng. Ông D, bà H cũng thừa nhận căn nhà trên đất là của vợ chồng ông B, bà H1 theo văn bản thỏa thuận viết tay lập ngày 08/10/2010 (mới xuất trình tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/8/2019), nên việc trước kia ông D cam kết với Ngân hàng là tài sản của vợ chồng ông D, bà H là không đúng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã C khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Văn B, Thân Thị H1 không có căn cứ vì không chứng minh được quyền sở H1 của mình đối với nhà xây dựng trên đất tại số 5 đường V, Phường B, thành phố V. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B và bà H1, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên quyết định như án sơ thẩm đã tuyên.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Văn B, Thân Thị H1 đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.] *Về thẩm quyền, thủ tục tố tụng:*

[1.1.] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (D1) khởi kiện bị đơn C ty trách nhiệm H1 hạn Thương mại và Dịch vụ Minh D, nay đổi tên thành C ty trách nhiệm H1 hạn Thương mại và Dịch vụ xây dựng H Huy Hoàng (có địa chỉ tại Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) về nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng vay tài sản (tiền) giữa hai chủ thể có đăng ký kinh doanh và cùng có mục đích lợi nhuận. Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Văn B, Thân Thị H1 kháng cáo đối với bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2019/KDTM-ST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V. Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2.] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người tham gia tố tụng đến phiên tòa phúc thẩm, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Văn D vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mở lại lần thứ hai sau khi hoãn phiên tòa do vắng mặt đương sự trong vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, đoạn 4 khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiếp tục phiên tòa, xét xử vắng mặt đương sự này.

[2.] Về nội dung:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (D1) khởi kiện yêu cầu bị đơn C ty trách nhiệm H1 hạn Thương mại và Dịch vụ Minh D, nay đổi tên thành C ty trách nhiệm H1 hạn Thương mại và Dịch vụ xây dựng H Huy Hoàng thực hiện nghĩa vụ thanh toán 7.689.453.610 đồng (Bảy tỷ sáu trăm tám mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm mười đồng), gồm: vốn 2.998.000.000 đồng, lãi trong hạn 389.323.610 đồng, lãi quá hạn 4.302.130.000 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 07/8/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã được ký kết. Trường hợp C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trên, Ngân hàng TMCP Đ được quyền thu giữ và bán đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 được UBND thành phố V cấp ngày 06/9/2010 thuộc quyền sở H1 của ông Dương Văn D, bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

Ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1 là cha mẹ của ông Dương Văn D có yêu cầu độc lập đề nghị C nhận căn nhà xây dựng trên thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa - V cấp ngày 06/9/2010 cho ông Dương Văn D

thuộc quyền sở H1 của ông bà; ông bà được tiếp tục sử dụng nhà đất trên theo như thỏa thuận giữa ông bà và vợ chồng ông D, bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà H1. Ông B và bà H1 kháng cáo yêu cầu sửa một phần án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông bà.

[3.] Về nguồn luật nội dung áp dụng giải quyết vụ án:

Hợp đồng tín dụng giao kết giữa các bên xác lập từ ngày 19/4/2012, thời hạn vay 12 tháng, phát sinh tranh chấp do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2013. Vụ án được thụ lý giải quyết lại ngày 28/02/2019, sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 59/2018/KDTM-GĐT ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án sơ thẩm số 19/2015/KDTM-ST ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố V để xét xử lại. Do có sự quy định khác nhau về lãi suất trong hợp đồng vay tài sản tại Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời theo thỏa thuận về thời hạn hợp đồng thì hợp đồng đã được thực hiện xong nhưng phát sinh tranh chấp do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên theo quy định về Điều khoản chuyển tiếp tại điểm a, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, phải áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là chưa chính xác. Cấp phúc thẩm điều chỉnh về Điều luật áp dụng giải quyết vụ án cho phù hợp, đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[4.] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1:

[4.1.] Ngân hàng TMCP Đ và C ty Minh D đã ký kết Hợp đồng vay số H0024/1LC ngày 20/4/2012, hợp đồng tín dụng số K0156/NT ngày 19/4/2012 vay 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 20/4/2012 đến ngày 20/4/2013). Đến hạn, C ty Minh D không thanh toán gốc và lãi như thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu C ty Minh D, nay là C ty H Huy Hoàng thanh toán gốc và lãi theo thỏa thuận trên cơ sở tuân thủ các quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc C ty H Huy Hoàng thanh toán cho Ngân hàng 7.689.453.610 đồng, gồm: 2.998.000.000 đồng vốn gốc, 389.323.610 đồng lãi trong hạn, 4.302.130.000 đồng lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 06/8/2019, và tiếp tục chịu lãi cho đến khi thanh toán xong khoản vay là có căn cứ và đúng pháp luật.

[4.2.] Xét tài sản đảm bảo và đơn yêu cầu độc lập của ông B, bà H1 về tài sản đảm bảo:

[4.2.1.] Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại Ngân hàng, vợ chồng ông Dương Văn D bà Trần Thị H đã thế chấp tài sản của mình là nhà đất tại thửa đất

số 152, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại số 05 đường V, Phường B, thành phố V. Giữa Ngân hàng và vợ chồng ông D, bà H đã lập Hợp đồng thế chấp theo quy định, dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 06/9/2010 cho ông D, bà H.

[4.2.2.] Về nguồn gốc và quá trình hình thành tài sản thế chấp:

Hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V và Phòng Quản lý đô thị thành phố V, cung cấp theo Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thể hiện như sau:

+ Thừa đất số 26506.07.152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V tọa lạc tại địa chỉ: Phường B, thành phố V diện tích 150 m² đất ở đô thị được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp quyền sử dụng cho ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1 (là cha mẹ ông Dương Văn D) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 403510 ngày 28/4/2009.

+ Ngày 12/8/2010, tại Phòng C chứng số 3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông B và bà H1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất này cho ông Dương Văn D. Điều 2 của Hợp đồng quy định: ông B, bà H1 có nghĩa vụ giao thửa đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông D sau khi Hợp đồng được C chứng; ông D có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Hợp đồng được C chứng cùng trong ngày 12/8/2010. Như vậy, ông D đã nhận đất từ ngày này.

+ Căn cứ Hợp đồng nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 ngày 06/9/2010 cho ông Dương Văn D. Trong giấy tờ ghi phần nhà ở là chưa được chứng nhận quyền sở H1.

+ Ngày 08/4/2010, ông Dương Văn B làm đơn gửi Ủy ban nhân dân thành phố V xin cấp giấy phép xây dựng nhà cấp 2 (1 phòng tầng hầm, 2 lầu, 1 trệt) trên thửa đất 26506.07.152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V tọa lạc tại địa chỉ: Số 01, đường V, Phường B, thành phố V. Ngày 11/5/2010, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy phép xây dựng số 648/GPXD cho ông Dương Văn B, với diện tích xây dựng 51,6m², tổng diện tích sàn 144,8m², 3 tầng, chiều cao C trình 7,8m.

Như vậy, việc xin cấp phép xây dựng này diễn ra từ trước khi ông B, bà H1 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho con trai là ông Dương Văn D. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng của ông B, bà H1 nhằm lẫn địa chỉ tọa lạc của thửa đất nêu trên là số 01 đường V, thành phố V, trong khi địa chỉ chính xác phải là số 05 đường V, thành phố V. Tài sản trên thửa đất 26506.07.152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V hình thành và hoàn thiện sau khi ông D đã được Nhà nước C nhận quyền sử dụng đất. Ông D, bà H thế chấp toàn bộ diện tích đất trên cho Ngân hàng để vay vốn cho C ty Minh D; đồng thời cam kết thế chấp toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng, cam kết tài sản trên đất thuộc quyền sở H1 của vợ

chồng, đồng ý để Ngân hàng phát mãi toàn bộ nếu C ty Minh D không trả được nợ vay, cam kết tài sản trên đất không thuộc tài sản tranh chấp với bên thứ ba. Cam kết của vợ chồng ông D, bà H có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V. Kèm theo cam kết, ông D bà H còn cung cấp hóa đơn chứng từ phù hợp xác định căn nhà trên đất do ông bà đầu tư xây dựng, không thuộc hình thức tài sản do người thứ ba đầu tư trên đất.

[4.2.3.] Về căn nhà xây dựng trên thửa đất 152, tờ bản đồ 07 Phường B, thành phố V:

Tài liệu xác định quyền sở H1 gồm: hóa đơn giá trị gia tăng số 0000016 ngày 21/6/2011 C ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Minh D xuất bán vật tư xây dựng cho bà Trần Thị H (BL174) mà vợ chồng ông D bà H xuất trình chứng minh cho việc ông bà đã sử dụng vật liệu trên xây dựng nên C trình trên đất; Bản cam kết của ông D và bà H về nhà xây dựng trên đất thuộc quyền sở H1 của ông bà, không tranh chấp với người thứ ba, đồng ý để Ngân hàng phát mãi cùng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, được Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V xác nhận (BL 67).

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố V tiến hành vào các ngày 25/12/2014 (BL 104), 23/4/2019 (BL 183, 184), có sự tham gia của các đương sự và đại diện Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V đều xác định chủ sử dụng nhà đất là vợ chồng ông Dương Văn D bà Trần Thị H, không có chuyển nhượng cho ai khác. Như vậy, ngoài vợ chồng ông D bà H, vợ chồng ông B bà H1 thì không còn ai khác ở trên nhà đất này và có khả năng là người bỏ vốn đầu tư xây dựng căn nhà trên đất.

Ông B, bà H1 cho rằng căn nhà trên đất do ông bà đầu tư 2/3 giá trị xây dựng, nhưng hoàn toàn không có chứng cứ nào chứng minh, ngoại trừ một tờ giấy viết tay tự lập do ông bà xuất trình tại phiên tòa sơ thẩm. Vì vậy không có căn cứ để xác định căn nhà trên thuộc quyền sở H1 của ông B, bà H1 theo yêu cầu độc lập của ông bà trong vụ án.

[4.3.] Ý kiến về việc cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:

[4.3.1.] Theo quy định tại khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Hướng dẫn tại mục 7, Phần IV C văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ quy định: Đương sự có quyền thay đổi, bổ sung yêu cầu của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự được thực hiện trước khi Tòa án mở phiên tòa và tại phiên tòa. Tòa án chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập ban đầu. Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, C khai chứng cứ và hòa giải.

[4.3.2.] Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2013, D1 yêu cầu nếu C ty TNHH Minh D không trả hết nợ thì yêu cầu cho phát mãi 01 quyền sử dụng đất tại Phường B, thành phố V, thửa đất số 152, tờ bản đồ 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 06/9/2010, số vào sổ cấp GCN: CH-00140, diện tích 150m² đất ở tại đô thị, thuộc quyền sở H1 của ông Dương Văn D, bà Trần Thị H, đã thế chấp cho Ngân hàng Đông Á theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số H0008-12/HĐTC ngày 19/4/2012 để Ngân hàng thu hồi nợ (BL 01, 02).

Yêu cầu khởi kiện này được Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết sơ thẩm lần thứ nhất ngày 17/10/2013, theo thông báo thụ lý vụ án số 115/2013/TB-TLVA ngày 17/10/2013 (BL 10). Trong Thông báo thụ lý vụ án, chỉ nêu vấn đề người khởi kiện yêu cầu giải quyết gồm: Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M thanh toán 3.600.931.113 đồng, và không có nội dung yêu cầu trên. Bản tự khai của đại diện nguyên đơn (ông Phạm Hồng Minh) hồi 8h00 ngày 21/01/2014 tại Tòa án nhân dân thành phố V ngoài nội dung yêu cầu C ty Minh D thanh toán cho Ngân hàng Đông Á 3.896.983.611 đồng, còn nêu rõ: Tài sản bảo đảm gồm 01 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường B, thành phố V, thửa đất số 152, tờ bản đồ 07, diện tích 150m² đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 06/9/2010, thuộc quyền sở H1 của Ông/Bà Dương Văn D - Trần Thị H. Các tài sản trên đã được C chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số H0008-12/HĐTC ngày 19/4/2012 (BL 77).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố V không tiến hành hòa giải được vì đại diện C ty Minh D là ông Dương Văn D liên tục vắng mặt. Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất, đại diện nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán. Yêu cầu này được chấp nhận tại bản án số 19/2015/KDTM-ST ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 59/2018/KDTM-GĐT ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý lại vụ án số 18/2019/TLST-KDTM ngày 28/02/2019, theo Thông báo thụ lý vụ án số 18/2019/TB-TLVA ngày 28/02/2019 (BL 156). Ngân hàng TMCP Đ tiếp tục tham gia tố tụng trong vụ án, có đơn đề nghị điều chỉnh thông tin bị đơn vì C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M đã đổi tên thành C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H, với đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị H, số tiền yêu cầu thanh toán là 7.689.453.610 đồng tính đến ngày 06/8/2019, và lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng số H0024/1LC ngày 20/4/2012 đến ngày hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trên, Ngân hàng TMCP Đ được quyền thu giữ

tài sản, phát mãi và bán đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 07, Phường B, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 được UBND thành phố V cấp ngày 06/9/2010 thuộc quyền sở H1 của ông D, bà H (BL 198A, 198B).

[4.3.3.] Như vậy, Ngân hàng TMCP Đ đã nhiều lần yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cung cấp các chứng từ chứng minh việc bên thế chấp đồng ý và cam kết thế chấp tài sản chưa được nhà nước C nhận gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp thuận nội dung yêu cầu này bằng việc quyết định trong nội dung bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ (bổ sung khoản 3 và 4 Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ) về giao dịch bảo đảm. Quyết định của Tòa án sơ thẩm không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như nội dung kháng cáo của ông B, Bà H1.

[4.4.] Như vậy, thửa đất thế chấp vay vốn Ngân hàng với 100% là đất ở đô thị. Trên đất có một căn nhà xây dựng và hoàn thiện sau khi ông B, bà H1 đã hoàn tất việc tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho con trai là ông D. Ông D đã hoàn tất thủ tục trước bạ sang tên quyền sử dụng đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 ngày 06/9/2010, nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở H1 nhà nên chưa được cấp quyền sở H1 nhà. Ông D bà H đã thế chấp tài sản trên để đảm bảo cho C ty Minh D vay vốn Ngân hàng. Vì nhà xây dựng trên đất chưa được cấp quyền sở H1, nên các bên chỉ lập hợp đồng C chứng đối với phần đất được C nhận quyền sử dụng theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 ngày 06/9/2010. Đồng thời, ông D và bà H xác nhận nhà và đất là tài sản của 2 vợ chồng, không tranh chấp, kê biên; ký cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất được UBND Phường B thành phố V xác nhận, trong đó: ghi nhận tình trạng trên đất có nhà cấp 2, toàn bộ số tiền xây dựng tài sản gắn liền với đất là tài sản thuộc sở H1 hợp pháp của ông D, bà H, đồng ý kê biên phát mãi tài sản nêu trên cùng quyền sử dụng đất khi C ty Minh D không thanh toán được nợ. Ông D và bà H cung cấp hóa đơn số 000016 phát hành ngày 21/6/2011 trị giá 3.300.000.000 đồng do C ty Minh D xuất cho bà Trần Thị H, làm cơ sở để xác định số tiền xây nhà do ông D, bà H bỏ vào. Hợp đồng thế chấp có nội dung “các vật phụ của bất động sản cũng thuộc tài sản thế chấp và tài sản hình thành trong tương lai trên tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp”.

Ông B, bà H1 cho rằng chỉ cho ông D quyền sử dụng đất, ông bà đầu tư 2/3 giá trị xây dựng nhà trên đất nên là chủ sở H1 nhà nhưng không có cơ sở, vì: ông bà đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất ở tại thửa 152, tờ bản đồ số 7 cho ông D; ông bà không chứng minh được nhà đất xây dựng trên đất thuộc quyền sở H1 của mình, do mình đầu tư xây dựng.

Như vậy, có cơ sở để xác định nhà ở và các C trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở H1 của vợ chồng ông D, bà H.

[4.5.] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật, nhận định và quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà H1; chấp nhận việc yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đông Á; trong trường hợp C ty Minh D (nay là C ty H Huy Hoàng) không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là: Quyền sử dụng đất diện tích 150m² thuộc thửa số 152 tờ bản đồ số 7 tại Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phù hợp với quy định tại Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ (bổ sung khoản 3 và 4 Điều 68 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ) về giao dịch bảo đảm, có căn cứ đúng pháp luật. Ông B, bà H1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà về việc C nhận căn nhà xây dựng trên thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7, Phường B, thành phố V thuộc quyền sở H1 của ông bà, ông bà được tiếp tục sử dụng nhà đất trên theo như thỏa thuận giữa ông bà và ông D, bà H; nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B và bà H1, giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

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

[5.] *Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:*

Ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1 kháng cáo nhưng không được chấp nhận, phải nộp án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo luật định, nhưng được miễn án phí vì thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn B và bà Thân Thị H1, giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm 13/2019/KDTM-ST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 3 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, đoạn 4 khoản 3 Điều 296; các Điều 147, 148, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 471, 474, 476, 478 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 26, Điều 29 Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M đã đổi tên thành C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn B, bà Thân Thị H1.

2. Buộc C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ 7.689.453.610 đồng (Bảy tỷ sáu trăm tám mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm mười đồng), gồm: 2.998.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm chín mươi tám triệu đồng) vốn vay gốc, 389.323.610 đồng (Ba trăm tám mươi chín triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm mười đồng) lãi trong hạn, 4.302.130.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm lẻ hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) lãi quá hạn tính đến ngày 06/8/2019; và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 07/8/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã được ký kết.

Ngân hàng TMCP Đ có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là: Quyền sử dụng đất diện tích 150m² thuộc thửa số 152 tờ bản đồ số 7 tại Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H1 nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BC 970572 do UBND thành phố V cấp ngày 06/9/2010 cho ông Dương Văn D, bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

3. Về lệ phí xem xét thẩm định, tại chỗ:

Ngân hàng TMCP Đ tự nguyện nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và đã thực hiện xong.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ M nay là C ty TNHH Thương mại và Dịch vụ xây dựng H nộp 115.690.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) án phí có giá ngạch.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ 52.009.311 đồng (Năm mươi hai triệu không trăm lẻ chín nghìn ba trăm mười một đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo biên lai thu số 023711 ngày 11/10/2013.

Miễn án phí cho ông Dương Văn B và bà Thân Thị H1 vì thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

5. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Miễn án phí cho ông Dương Văn B và bà Thân Thị H1 vì thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/6/2020).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Tòa án nhân dân thành phố V;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố V;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Kinh tế, hồ sơ.

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

Trần Minh Bắc