

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày: 30/6/2023

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.
Bà Vũ Thị Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2023/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2023 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐPT - KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank). Địa chỉ: số 108 đường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Bình, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền của ông Bình: Ông Phạm Văn Tiến, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh khu công nghiệp Hải Dương. Bà Lưu Thị Tuấn Anh, chức vụ: trưởng phòng giao dịch Vietinbank huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV thương mại H K. Địa chỉ: thị tứ H H, xã H H, huyện G L, tỉnh H D. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy T, chức vụ: Giám đốc.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1940. Địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D.

3.2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1943 (đã chết).

3.3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973. Địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D.

3.4. Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1977. Địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D.

3.5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: thị tứ H H, xã H H, huyện G L, tỉnh H D.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, chị Y: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973. Địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D.

3.6. UBND xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Xuân, chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Hoàng Văn Tr, sinh năm 1977. Địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D.

4.2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1977. Địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D.

4.3. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1970. Địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D.

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Ông T, anh Th, anh T.

Vắng mặt: Bà Tuấn A, ông K, chị H, chị Y và những người làm chứng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn thống nhất trình bày: Trên cơ sở tự nguyện, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) chi nhánh khu công nghiệp Hải Dương (được viết tắt là Ngân hàng Vietinbank) ký kết 02 hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH MTV thương mại H K (được viết tắt là công ty Hồng K). Cụ thể như sau.

1. Ngày 02/7/2019 Ngân hàng Vietinbank và công ty Hồng K ký hợp đồng tín dụng số 130/2019/HĐCVHM/NHCT346/KCNHD8-HONGKIEN. Nội dung hợp đồng thể hiện. Hạn mức cho vay: 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng). Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động mua bán, chế biến than các loại. Lãi suất cho vay thỏa thuận gồm: Lãi suất vay trong hạn: Lãi suất được ghi trên từng giấy vay nợ. Lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn: Lãi suất chậm trả lãi. Thời hạn vay: 06 tháng được ghi trên giấy vay nợ, thời hạn duy trì hạn mức là: 12 tháng.

Ngân hàng Vietinbank đã giải ngân cho công ty Hồng K 10 lần. **Lần 1:** Ngày 06/11/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 06/5/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền lãi vay quá hạn: 31.416.364đ. **Lần 2:** Ngày 07/11/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 07/5/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả là: 42.111.211đ. **Lần 3:** Ngày 08/11/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 08/5/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả: 42.074.873. **Lần 4:** Ngày 29/11/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 29/5/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả: 41.422.590đ. **Lần 5:** Ngày 02/12/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 02/6/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả: 41.309.908đ. **Lần 6:** Ngày 03/12/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 03/6/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả: 41.281.568đ. **Lần 7:** Ngày 04/12/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 04/6/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả: 41.253.162đ. **Lần 8:** Ngày 05/12/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 05/6/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả là: 631.454.994đ. **Lần 9:** Ngày 18/12/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 18/6/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả là: 691.012.757đ. **Lần 10:** Ngày 19/12/2019 giải ngân 500.000.000đ. Thời hạn thanh toán 19/6/2020. Đến ngày 27/02/2023 đã trả được tiền gốc, lãi trong hạn: Còn nợ lại tiền gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền lãi phạt chậm trả là: 690.983.338đ. Tổng số nợ công ty Hồng K chưa thanh toán là: **2.294.320.765đ** (trong đó: Nợ gốc: 1.453.908.519đ; nợ lãi trong hạn: 44.253.424đ; nợ lãi quá hạn: 783.929.932đ; tiền phạt chậm trả lãi: 12.228.890đ).

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 130 ngày 02/7/2019 nêu trên gồm 02 thửa đất được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2015/HĐTC/KCNHD8 ngày 29/06/2015 giữa Ngân hàng Vietinbank và ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G. Hợp đồng thế chấp được đăng ký thế chấp ngày 29/6/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 312 tờ bản đồ 04 diện tích 150m² địa chỉ tại xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Gia Lộc cấp cho ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G vào ngày 29/05/2002.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 313 tờ bản đồ số 04 diện tích 867m² địa chỉ tại xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND tỉnh Hải Hưng cấp cho bà Nguyễn Thị G vào ngày 14/12/1993.

2. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 72/2016/HDTD/KCNHDD8 ngày 02/6/2016. Nội dung hợp đồng thể hiện. Số tiền vay 750.000.000đ. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua ô tô. Thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả lãi. Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Giải ngân số tiền vay trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày 02/6/2016. Tính đến ngày 27/2/2023 công ty Hồng K đã thanh toán tiền gốc là 637.500.000đ; chưa thanh toán lãi. Số tiền còn lại chưa thanh toán, tiền gốc tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn. Tổng số tiền là: **166.896.791đ**.

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 72. Công ty Hồng K ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng 01 xe ô tô nhãn hiệu PEUGEOT, BKS 34A – 148.55. Hợp đồng thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Hà Nội ngày 02/6/2016.

Hai hợp đồng tín dụng đã đến hạn thanh toán nhưng công ty Hồng K không thanh toán được số tiền còn nợ Ngân hàng. Do vậy Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc. Công ty Hồng K phải thanh toán số tiền còn nợ bao gồm tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi của hai hợp đồng tín dụng là: **2.461.217.555đ**. Số tiền lãi được tính đến ngày 27/02/2023. Đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong tiền vay theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp công ty Hồng K không thanh toán được số tiền nợ trên, đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi vốn cho vay.

Quan điểm của người đại diện theo pháp luật của công ty Hồng K, ông Nguyễn Huy T trình bày: Ông là người đại diện theo pháp luật của công ty Hồng K. Ông thừa nhận ông có ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Hợp đồng tín dụng thứ nhất là hợp đồng số 130 được ký vào ngày 02/7/2019. Số tiền vay 5.000.000.000đ, Ngân hàng giải ngân làm 10 lần, công ty đã nhận đủ số tiền trên. Nội dung thỏa thuận về thời hạn vay, lãi suất vay, mục đích vay ông thừa nhận đúng như nội dung nguyên đơn trình bày. Tính đến ngày 27/02/2023 công ty đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền gốc là: 3.546.091.481đ. Tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán là 1.453.908.519đ; nợ lãi trong hạn: 44.253.424đ; Nợ lãi quá hạn:

783.929.932đ. Tiền phạt chậm trả lãi: 12.228.890đ. Tổng số tiền chưa thanh toán là **2.294.320.765đ.**

Hợp đồng tín dụng thứ hai là hợp đồng số 72 được ký kết vào ngày 02/6/2016. Số tiền công ty Hồng K vay là 750.000.000đ. Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho công ty Hồng K. Nội dung thỏa thuận về thời hạn vay, lãi suất cho vay, mục đích vay ông thừa nhận đúng như nội dung Ngân hàng đã trình bày. Đến ngày 27/2/2023 công ty Hồng K còn nợ Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng số 72 là 166.896.791đ. trong đó tiền gốc là 112.500.000đ; tiền lãi trong hạn là 13.750.000đ; tiền lãi quá hạn là 40.646.791đ.

Để đảm bảo cho hai hợp đồng tín dụng trên, công ty Hồng K đã ký hợp đồng thế chấp số 31/2016 ngày 02/6/2016, tài sản thế chấp là 01 xe ô tô BKS 34A 148.55, giấy chứng nhận đăng ký xe mang tên Công ty TNHH MTV Hồng Kiên, hợp đồng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Hà Nội theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G còn đứng ra ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 48 ngày 29/06/2015, ông bà tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất như nguyên đơn trình bày để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 130. Công ty Hồng K biết, hai khoản vay trên đã quá hạn thanh toán, Ngân hàng đã đốc thúc nhiều lần nhưng do làm ăn kinh tế khó khăn, công ty không có khả năng thanh toán số tiền vay trên. Ngân hàng khởi kiện, ông là người đại diện theo pháp luật của công ty hoàn toàn nhất trí thanh toán toàn bộ số tiền vay, trường hợp không thanh toán được, đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản để thu hồi vốn cho Ngân hàng.

Đối với ngôi nhà 04 tầng được xây dựng trên cả hai thửa đất số 312 và 313. Ông xác định đó là do vợ chồng anh Th xây dựng nhưng thời điểm Ngân hàng định giá tài sản để cho vay đối với hợp đồng tín dụng số 130, vợ chồng anh Th biết nhưng là chỗ anh em trong gia đình nên cũng không có ý kiến gì. Anh Th chị Y có ý kiến đối với tài sản thế chấp là ngôi nhà 04 tầng, đồng thời xác định không phải là tài sản thế chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật làm sao đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Kh trình bày: Ông là bố vợ của anh Nguyễn Huy T. Ngày 29/6/2015 ông và vợ là bà Nguyễn Thị G đã ký hợp đồng thế chấp số 48 cho Ngân hàng Vietinbank. Nội dung hợp đồng thế chấp. Vợ chồng ông tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất số 312 và số 313 tại thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D để đảm bảo cho các khoản vay của công ty Hồng K, do anh T làm giám đốc. Quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, ông chỉ biết, anh T đã sử dụng hợp đồng trên để đảm bảo cho nhiều khoản vay, anh T trả xong lại vay tiếp. Do có quan hệ ruột thịt nên vợ chồng ông hoàn toàn nhất

trí, không có ý kiến gì. Bản thân ông cũng không được hưởng lợi từ các hợp đồng tín dụng do anh T đại diện ký vay. Năm 2018 vợ chồng ông đã có ý kiến yêu cầu anh T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên nhưng anh T không thực hiện được. Đến năm 2019 anh T tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 130 và vay Ngân hàng với số tiền bao nhiêu ông bà không nắm được. Trong năm 2019 có cán bộ Ngân hàng xuống định giá lại tài sản thế chấp, biên bản định giá lại có chữ ký của vợ chồng ông. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông và bà Găng nhưng thực tế ông đã tuyên bố cho vợ chồng anh Th đất, ngôi nhà 04 tầng được xây dựng trên đất là tài sản của vợ chồng anh Th. Thời điểm xây dựng nhà, ông bà đã già yếu nên không có điều kiện xây dựng. Nay Ngân hàng khởi kiện công ty Hồng K, yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc và lãi là 2.294.320.765đ. Trường hợp công ty Hồng K không thanh toán được, đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại hai thửa đất số 312 và 313 để thu hồi nợ. Ông không nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đồng thời đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho công ty thanh toán nợ dần nhằm đảm bảo được tài sản thế chấp cho gia đình ông.

- Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Y thống nhất trình bày: Anh chị là con của ông K, bà Găng. Năm 2015 bố mẹ anh ký hợp đồng thế chấp số 48 với Ngân hàng Vietinbank, nội dung thể hiện. Ông bà tự nguyện thế chấp 02 thửa đất số 312 và số 313 địa chỉ thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty Hồng K. Việc ông bà ký hợp đồng thế chấp cụ thể như thế nào anh không nắm được. Năm 2019 anh T ký hợp đồng tín dụng số 130 với Ngân hàng, Ngân hàng xuống kiểm tra hiện trạng nhà đất, bố mẹ anh và vợ chồng anh có nhà nhưng không ai hỏi ý kiến của anh. Anh xác định. Toàn bộ diện tích đất cũng như tài sản trên đất, trừ ngôi nhà 04 tầng là tài sản của ông K, bà Găng. Đối với ngôi nhà 04 tầng, anh xây dựng năm 2014, nghiệm thu năm 2015. Nguồn tiền để xây dựng là do anh đi lao động nước ngoài mà có. Chứng minh nguồn tiền xây dựng anh không chứng minh được bởi thực tế, tiền chủ yếu anh mang trực tiếp về, có lần gửi qua đường bưu điện nhưng do lâu ngày anh không thể nhớ thời điểm. Những người xây dựng nhà cho anh, anh là người trực tiếp giao dịch. Việc mua nguyên vật liệu để xây dựng nhà, do anh trực tiếp thanh toán. Năm 2014 bố mẹ anh đã già, không có tiềm lực kinh tế để xây dựng ngôi nhà 04 tầng như trên. Anh xác định, anh không biết sự kiện pháp lý, bố mẹ anh thế chấp đất và tài sản trên đất để đảm bảo khoản vay cho công ty Hồng K. Nay Ngân hàng khởi kiện buộc công ty Hồng K thanh toán tiền nợ gốc và lãi. Anh không có ý kiến gì. Trường hợp, công ty Hồng K không thanh toán được mà phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản thế chấp đối với 02 thửa đất, trong đó có ngôi nhà của anh, anh không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, trường hợp vẫn tiến hành phát

mại 02 thửa đất, anh đề nghị Tòa án ưu tiên cho anh quyền mua lại nhằm đảm bảo quyền lợi của gia đình anh.

- Chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị là vợ của anh T. Việc kinh doanh và thành lập công ty Hồng K là của anh T, không liên quan đến chị. Chị không có trách nhiệm đối với các khoản vay của công ty Hồng K.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 02 thửa đất số 313 và thửa đất số 312. Kết quả thể hiện: Thửa đất số 312 có diện tích 150m². Tài sản trên đất gồm: ngôi nhà 04 tầng, sân gạch, cầu thang. Phần diện tích 43m² là đất thuộc hành lang giao thông. Quá trình sử dụng ông K, bà Găng đã vượt lập và làm sân, trên phần diện tích này có 01 nhà máy sát, sân, 06 cây mít. Thửa đất số 313 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 867m². Đo theo hiện trạng tăng 37m². Trên đất có các tài sản gồm: 01 phần nhà kho, sân gạch, mái tôn, nhà ngang, kho, chuồng lợn, bể nước, nhà tắm, giếng khơi, chuồng gà và một số cây trồng trên đất. Một phần ngôi nhà 04 tầng nằm trên thửa đất số 313.

Quan điểm của UBND xã Toàn Thắng xác định: Thửa đất số 313 và thửa đất số 312 có nguồn gốc từ ông K bà Găng. Ông K và Găng được UBND huyện Gia Lộc và UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Quá trình sử dụng đất. Ông K bà Găng là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Ngôi nhà 04 tầng trên đất là do anh Th và chị Y xây dựng. Việc ông K bà Găng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng cụ thể như thế nào chính quyền địa phương không nắm được. Đối với biên bản thu thập thông tin có chữ ký và đóng dấu của UBND xã, do Ngân hàng soạn thảo sẵn và UBND xã chỉ xác nhận đất không tranh chấp tại thời điểm thế chấp, còn cụ thể tài sản trên đất thì do gia đình ông K bà Găng làm thủ tục trực tiếp với Ngân hàng. Trường hợp công ty Hồng K không thanh toán được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng tiến hành phát mại tài sản thế chấp đối với 02 thửa đất, đề nghị Tòa án tuyên phát mại theo diện tích được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích đất tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc quyền quản lý của UBND xã. Sau này khi cần sử dụng đến diện tích này, chính quyền địa phương sẽ tiến hành sử dụng, thậm chí không phải thực hiện phương án bồi thường.

Tại bản án kinh doanh sơ thẩm số 01/2023 ngày 27/2/2023, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Căn cứ vào các Điều 117, 119; Khoản 1 Điều 299; Điều 317, Điều 318; Điều 319; khoản 6 Điều 320; Điều 323; Điều 325; khoản 1 Điều 357; Điều 615, Điều 658; Điều 463; khoản 1, điểm a, b khoản 5 Điều 466, 468 BLDS năm 2015; Khoản 1 Điều 30; điểm c khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Khoản 1,2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các

tổ chức tín dụng; Án lệ số 11 năm 2017 công bố ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Luật phí và Lệ phí số 97 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: **1. Nghĩa vụ trả nợ:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank), buộc công ty TNHH MTV Hồng Kiên do anh Nguyễn Huy T là chủ sở hữu phải trả cho ngân hàng (Vietinbank) số tiền đối với từng hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng (vay hạn mức) số 130/2019/HĐCVHM/NHCTHD8-HONGKIEN ngày 02/7/2019 là **2.294.320.765đ trong đó** (Nợ gốc: 1.453.908.519đ; Nợ lãi trong hạn: 44.253.424đ; Nợ lãi quá hạn: 783.929.932đ và tiền phạt chậm trả lãi: 12.228.890đ).

2. Hợp đồng tín dụng trung hạn số 72/2016/HDTD/KCNHD8 ngày 02/06/2016 là: **166.896.791đ** trong đó (tiền gốc 112.500.000đ; Tiền lãi trong hạn là 13.750.000đ; Tiền lãi vay quá hạn là 40.646.791đ).

Tổng số tiền của hai hợp đồng tín dụng là **2.461.217.556đ**.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH MTV Hồng Kiên tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và nợ lãi.

2. Xử lý tài sản bảo đảm:

- Trường hợp Công ty TNHH MTV Hồng Kiên do anh Nguyễn Huy T là chủ sở hữu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Vietinbank tại Hợp đồng tín dụng số: 130/2019/HĐCVHM/NHCTHD8-HONGKIEN ngày 02/7/2019 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2015/HĐTC/KCNHD8 ngày 29/06/2015 Giữa ngân hàng Vietinbank với ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 312, tờ bản đồ số 04, diện tích 250 m² đất ở lâu dài, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2002 mang tên ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G, địa chỉ: Thôn Bái Hạ, xã Toàn Thắng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 313, tờ bản đồ số 04, diện tích 867 m² (trong đó có 300 m² đất ở; 216 m² đất vườn kinh tế gia đình, 351 m² đất vườn thừa hợp pháp trên đất có nhà cấp 04, công trình phụ và các tài sản trên đất.

Việc phát mại quyền sử dụng đất được thực hiện trong khuôn viên đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất tại thửa 312 và 313 trừ phần đất lấn chiếm vào hành lang giao thông đường 38B và phần đất lấn chiếm vào mương nước.

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ngân hàng Vietinbank về việc xác định nhà 04 tầng trên thửa đất số 312 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G và là tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 48/2015/HĐTC/KCNHD8 ngày 29/6/2015 giữa ngân hàng Vietinbank với ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G mà là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Y. Xác định ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G thế chấp quyền sử dụng đất nhưng không đồng thời là chủ sở hữu ngôi nhà 04 tầng trên đất tại thửa 312 và một phần thửa 313 mang tên ông K, bà Găng. Khi xử lý quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự " *Thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (Nhà 04 tầng) thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; Quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*".

- Trường hợp Công ty TNHH MTV Hồng Kiên do anh Nguyễn Huy T là chủ sở hữu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Vietinbank tại Hợp đồng tín dụng số: 72/2016/HĐTD/KCNHD8 ngày 02/06/2016 với tổng số tiền **166.896.791đ** thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp xe ô tô số 31/2016/HĐTC/KCNHD8, ngày 02/6/2016 là xe ô tô 05 chỗ, màu đen, mới 100%, nhãn hiệu PEUGEOT, số loại 3008, số khung 5 UA6GC031413, số máy 0UF010043656, Biển số đăng ký: 34A-148.55 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 019446 do CA Hải Dương cấp ngày 31/5/2016, tên chủ xe Công ty TNHH MTV Hồng Kiên do anh Nguyễn Huy T là chủ sở hữu (hiện xe do anh T đang quản lý và sử dụng).

Trong trường hợp thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đủ thì Công ty TNHH MTV Hồng Kiên do anh Nguyễn Huy T là giám đốc phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Vietinbank.

Sau khi xét sử sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Vietinbank kháng cáo một phần bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng. Chấp nhận toàn bộ tài sản trên thửa đất số 312 và thửa đất số 313 là tài sản thế chấp. Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản gắn liền với hai thửa đất trên nhằm đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm đã lấy lời khai của anh Nguyễn Văn T. Anh Th xác định: Anh là con đẻ của bà Găng và ông K. Năm 2006 anh đi nước ngoài, đến năm 2013 anh về nước, năm 2014 anh xây dựng nhà trên đất vẫn mang tên bố mẹ anh. Đến năm 2015 nghiệm thu ngôi nhà. Trong năm 2015 bố mẹ anh làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên cho Ngân hàng Vietinbank, bản thân anh có biết và anh cũng không có ý kiến gì vì đó là đất của bố mẹ anh. Đến năm 2019 Ngân hàng xuống định giá lại tài sản thế chấp, vợ chồng anh có nhà, có biết được sự việc định giá để cho anh T vay tiền nhưng do là chỗ anh em trong gia đình, anh cũng tin tưởng nên không có ý kiến gì. Thực tế ngôi nhà 04 tầng là do vợ chồng anh xây dựng nên đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của bị đơn công ty Hồng K: Đối với số tiền gốc và lãi mà công ty còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 27/2/2023 là **2.461.217.556đ**. Công ty hoàn toàn nhất trí với số tiền nợ trên, đồng thời sẽ thu xếp để trả nợ cho Ngân hàng. Về tài sản thế chấp. Trường hợp công ty không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với ngôi nhà 04 tầng được xây dựng trên thửa đất số 312 và thửa đất số 313 của ông K, bà Găng. Khi công ty có nhu cầu vay vốn, ông K bà Găng cũng như vợ chồng anh Th tạo điều kiện giúp đỡ, các bên thống nhất đó là tài sản của ông K bà Găng để trình bày với Ngân hàng cho thuận lợi thủ tục thế chấp. Do vậy, đề nghị Tòa án giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên.

Quan điểm của anh Th: Anh xác định: Bà Nguyễn Thị G là mẹ anh, bà Găng chết ngày 16/11/2020. Khi chết bà không để lại di chúc. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ. Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất trên. Trường hợp khi phát mại, trả nợ Ngân hàng mà số tiền phát mại còn thừa, đề nghị Tòa án tuyên giao cho ông K và các đồng thừa kế của bà Găng là anh, chị H. Gia đình anh sẽ tự giải quyết, nếu không thống nhất thì sẽ đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết sau. Anh vẫn có mong muốn được quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 02 thửa đất mang tên bố mẹ anh nhằm đảm bảo chỗ ở cho gia đình anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Người tham gia tố tụng chấp hành tương đối đúng quy định BLTTDS. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Về án phí phúc thẩm. Ngân hàng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai 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, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngân hàng kháng cáo bản án trong thời gian luật định, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xác định kháng cáo hợp lệ. HĐXX sẽ xem xét toàn bộ nội dung kháng cáo của Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt chị H, chị Y, ông K, bà Tuấn Anh. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48/2015 ngày 29/6/2015. Ông K và bà Găng là người thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản tiền vay của công ty Hồng K. Ngày 16/11/2020 bà Găng chết. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa chồng và con bà Găng là ông Nguyễn Văn Kh, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Găng là đúng quy định tại Điều 74 BLTTDS.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng, HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Về các hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất quan điểm về việc ký kết hợp đồng tín dụng số 130 và hợp đồng tín dụng số 72 trên cơ sở tự nguyện. Tổng số tiền công ty Hồng K vay Ngân hàng là 5.750.000.000đ, Ngân hàng đã giải ngân và công ty Hồng K đã nhận đầy đủ số tiền trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty Hồng K đã thanh toán được một phần tiền gốc và lãi. Đến nay còn nợ lại Ngân hàng Vietinbank tính đến ngày 27/2/2023 là

2.461.217.556đ. Công ty Hồng K thừa nhận số nợ trên, tuy nhiên tại thời điểm này chưa có khả năng thanh toán nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự để quyết định, buộc công ty Hồng K có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi với tổng số tiền **2.461.217.556đ** là có căn cứ, cần được giữ nguyên.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 312 và thửa đất số 313. Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được thiết lập vào ngày 29/6/2015. Ông K xác định. Hợp đồng thế chấp trên được thiết lập trên cơ sở tự nguyện của hai ông bà. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hai ông bà, cụ thể hai thửa đất số 312 và thửa đất số 313 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K bà Găng. Thủ tục thế chấp được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lộc vào ngày 29/6/2015. Xét, thủ tục thế chấp và đăng ký tài sản thế chấp đảm bảo đúng quy định nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Đối với tài sản gắn liền với đất. Tại thửa đất số 312 tờ bản đồ số 04 diện tích 150m² trên đất có ngôi nhà 04 tầng. Đối với thửa đất số 313 tờ bản đồ số 04 diện tích 867m², trên đất có các tài sản gồm: nhà 01 tầng, bếp, công trình phụ... Mặc dù trong hợp đồng thế chấp, bên thế chấp và bên nhận thế chấp không mô tả tài sản trên đất nhưng đều có biên bản mô tả tài sản trên đất kèm theo hợp đồng thế chấp. Trong biên bản mô tả tài sản trên đất đều thể hiện tất cả các tài sản theo hiện trạng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Ông K, bà Găng, anh Th, chị Y không xây dựng thêm công trình gì trên đất thế chấp. Theo nội dung hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận có ghi *“Các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù tài sản đó đang được bên B sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai đều là tài sản thế chấp”* *“Bên B cam đoan và bảo đảm, cam kết sẽ thực hiện các trách nhiệm của mình liên quan đến tài sản thế chấp...”*. Như vậy, các tài sản trên đất tại thời điểm thế chấp được bên thế chấp là ông K bà Găng khẳng định cũng là tài sản thế chấp. Mặt khác, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, cán bộ Ngân hàng đã nhiều lần xuống xem xét thẩm định và kiểm tra đánh giá tài sản bảo đảm, ông K bà Găng đều ký kết vào các biên bản và cam kết các tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông K bà Găng.

Anh Nguyễn Văn T xác định. Ngôi nhà 04 tầng trên đất là do vợ chồng anh xây dựng, bằng nguồn tiền của vợ chồng, không liên quan đến ông K bà Găng. Lời khai của anh Th phù hợp với lời khai của ông K cũng như những người làm chứng là thợ xây và các chủ cửa hàng vật liệu. Tuy nhiên, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm,

anh Th xác định. Ngôi nhà 04 tầng anh xây dựng bằng nguồn tiền của anh, quá trình ngân hàng xuống thẩm định, định giá lại tài sản thế chấp, anh đều có nhà, anh đều biết sự việc nhưng do là chỗ anh em trong gia đình, muốn giữ được tình cảm nên anh không có ý kiến gì. Căn cứ vào lời khai trên của anh Th cũng như quá trình thế chấp tài sản, HĐXX phúc thẩm đánh giá, mặc dù ngôi nhà 4 tầng trên đất thuộc quyền sử dụng của anh Th chị Y, mặc dù anh chị không ký vào biên bản kiểm tra hiện trạng, định giá tài sản cũng như Hợp đồng thế chấp nhưng anh biết việc ông K bà Găng thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của công ty Hồng K nhưng anh chị không có ý kiến gì, điều đó thể hiện ý chí của anh chị là đồng ý để cho ông K bà Găng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của công ty Hồng K, trong đó có tài sản là ngôi nhà 04 tầng do anh chị tạo lập. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm anh đều có nguyện vọng được ưu tiên mua lại tài sản thế chấp, xét yêu cầu này của anh là chính đáng nên được HĐXX phúc thẩm chấp nhận. Anh được quyền ưu tiên mua, nếu anh không thực hiện quyền này thì Ngân hàng và cơ quan có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên HĐXX phúc thẩm xét thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương về phần xử lý tài sản thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp số 48 ngày 29/6/2015.

Tại phần quyết định của bản án số 01/2023, cấp sơ thẩm không tuyên, trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 312 và thửa đất số 313 mà giá trị tài sản phát mại lớn hơn số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng thì sẽ xử lý như thế nào. Do vậy, cấp phúc thẩm sẽ tuyên bổ sung tạo thuận lợi cho việc thi hành án. Tại thời điểm này bà Găng đã chết, trường hợp số tiền thanh toán nợ cho Ngân hàng còn thừa sẽ được bàn giao lại cho ông K và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Găng.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do HĐXX chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng nên Ngân hàng không phải chịu án phí phúc thẩm kinh doanh thương mại.

[4]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Vietinbank. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 27/2/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

[1]. Căn cứ vào các Điều 317, Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 322; Điều 323 BLDS năm 2015; Điều 147, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank).

1. Buộc Công ty TNHH MTV thương mại H K phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 130/2019/HĐCVHM/NHCTHD8-HONGKIEN ngày 02/7/2019 là tính đến ngày 27/2/2023 là **2.294.320.765đ** trong đó (Nợ gốc: 1.453.908.519đ; Nợ lãi trong hạn: 44.253.424đ; Nợ lãi quá hạn: 783.929.932đ và tiền phạt chậm trả lãi: 12.228.890đ). *Xử lý tài sản thế chấp*: Trường hợp Công ty TNHH MTV thương mại H K không thanh toán được số tiền **2.294.320.765đ** và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp gồm: +. Quyền sử dụng đất tại thửa số 312, tờ bản đồ số 04, diện tích 150 m² đất ở lâu dài, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2002 mang tên ông Nguyễn Văn Kh và bà Nguyễn Thị G, địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D. Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (27/2/2023) gồm: sân gạch đỏ, một phần ngôi nhà 04 tầng, cầu thang. +. Quyền sử dụng đất tại thửa 313, tờ bản đồ số 04, diện tích 867 m², địa chỉ: thôn B H, xã T T, huyện G L, tỉnh H D, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Hải Hưng cấp ngày 11/12/1993 mang tên bà Nguyễn Thị G. Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (27/2/2023) gồm: 01 nhà 04 tầng, sân gạch, mái tôn, nhà ngang, nhà kho, chuồng lợn, giếng khơi, bể, mái proximang, toàn bộ cây trồng trên đất... theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 48 để thu hồi khoản nợ gốc và lãi vay chưa trả. Khi xử lý tài sản thế chấp thì ông K, anh Th, chị H, chị Y có trách nhiệm bàn giao thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ngân hàng không có quyền đề nghị phát mại diện tích đất và tài sản trên đất (*có sơ đồ kèm theo bản án*).

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì công ty vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Vietinbank. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền

phải thanh toán thì Ngân hàng Vietinbank và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho người sử dụng hợp pháp số tiền vượt quá đó cho ông K, anh Th, chị Y, chị H. Nếu Công ty Hồng K thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng mà không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại ông K, anh Th, chị Y, chị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Anh Th, chị Y được quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp trên, trường hợp anh Th chị Y không thực hiện quyền ưu tiên mua thì các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

2. Buộc công ty TNHH MTV Hồng Kiên phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số 72/2016/HDTD/KCNHD8 ngày 02/6/2016 tính đến ngày 27/2/2023 là: **166.896.791đ** trong đó (tiền gốc 112.500.000đ; Tiền lãi trong hạn là 13.750.000đ; Tiền lãi vay quá hạn là 40.646.791đ). *Về xử lý tài sản thế chấp:* Trường hợp Công ty TNHH MTV Hồng Kiên không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Vietinbank tại Hợp đồng tín dụng số: 72/2016/HDTD/KCNHD8 ngày 02/6/2016 với tổng số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là 01 xe ô tô có biển kiểm soát: 34A-148.55 tên chủ xe Công ty TNHH MTV Hồng Kiên do anh Nguyễn Huy T là chủ sở hữu theo hợp đồng thế chấp xe ô tô số 31/2016/HĐTC/KCNHD8, ngày 02/6/2016.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì công ty vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Vietinbank. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng Vietinbank và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho anh Nguyễn Huy T là người đại diện theo pháp luật của công ty. Nếu Công ty Hồng K thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng mà không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Công ty giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô nêu trên.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH MTV Hồng Kiên tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 72 và số 130, giấy nhận nợ và các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và nợ lãi.

[2]. Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH MTV Hồng Kiên phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 81.224.351,1đ. Trả lại cho Ngân hàng Vietinbank tiền tạm ứng án phí là 39.066.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số AA/2020/0000678 ngày 21/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng Vietinbank không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Vietinbank số tiền 2.000.000đ theo biên thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0000952 ngày 01/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

[4]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Gia Lộc;
- VKSND huyện Gia Lộc;
- Chi cục THADS huyện Gia Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào