TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2023/KDTM -PT
Ngày: 17/03/2023
V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa*: Bà Phan Thị Tình** - Kiểm sát viên.

Ngày 17/3/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 199/2022/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2022/KDTM-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng V (viết tắt là V);

Địa chỉ: phường B, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Hoàng H - Giám đốc trung tâm quản lý nợ Khách hàng doanh nghiệp *(Giấy ủy quyền số: 3.0140.17 ngày 16-01-2017 của Tổng giám đốc; thay đổi giấy ủy quyền số 003833.22 ngày 21-01-2022)*.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hoàng Tiến H1 và ông Đỗ Mạnh K *(Giấy ủy quyền số 080013.22 ngày 22-07-2022)*; Ông H1 có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khả H2, sinh năm 1972 – Chủ Doanh nghiệp C; vắng mặt.

Địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội;

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Khả H2, sinh năm 1972; vắng mặt.

3.2. Bà Chu Thị H, sinh năm 1973 *(vợ ông H2);* vắng mặt.

3.3. Cháu Nguyễn Hải Y, sinh năm 2004 và Nguyễn Khả Đức T, sinh năm 2008 *(con ông H2, bà H)* do ông Nguyễn Khả H2 và bà Chu Thị H làm đại diện.

Cùng địa chỉ cư trú: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội.

3.5. Ông Dương Hồng L, sinh năm 1971; vắng mặt.

3.6. Bà Đặng Thị B, sinh năm 1973 *(vợ ông L);* vắng mặt.

3.7. Anh Dương Tuấn A, sinh năm 1997 *(con ông L, bà B);* vắng mặt.

3.8. Anh Dương Tài T, sinh năm 2002 *(con ông L, bà B*); vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng V và ông Nguyễn Khả H2 – Chủ Doanh nghiệp C cùng thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-5-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 04-01-2012 với nội dung như sau:

- Số tiền vay tín dụng: **20.000.000.000 đồng** (Hai mươi tỷ đồng).

- Thời hạn vay: Theo thời hạn của từng khế ước nhận nợ, thời hạn mỗi khế ước nhận nợ tối đa 06 tháng.

- Thời hạn hiệu lực của hợp đồng hạn mức: 12 tháng kể từ ngày 23-5-2011.

- Lãi suất vay: Áp dụng tại thời điểm giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh sắt thép các loại và các sản phẩm từ thép.

- Phương thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ. Lãi trả hàng tháng (từ ngày 15 đến ngày 25 hàng tháng), nếu hết ngày 25 hàng tháng không trả hết lãi thì sẽ chuyển nợ gốc còn lại sang lãi quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Ngày 23-5-2011, Ngân hàng V đã giải ngân theo 08 khế ước nhận nợ cho Doanh nghiệp C vay với tổng số tiền nợ gốc là **18.020.000.000 đồng**, cụ thể như sau:

(1) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.08 ngày 18-11-2011:*** Số tiền giải ngân **1.150.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 18-11-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 18-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(2) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.09 ngày 23-11-2011:*** Số tiền giải ngân **2.150.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 23-11-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 23-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(3) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.10 ngày 24-11-2011:*** Số tiền giải ngân **2.500.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 24-11-2011; Lãi suất cho vay:

Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 24-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(4) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.11 ngày 27-11-2011:*** Số tiền giải ngân **1.030.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 29-11-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 22,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 29-5-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(5) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.12 ngày 30-12-2011:*** Số tiền giải ngân **3.295.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 30-12-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 21,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 30-6-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(6) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.13 ngày 30-12-2011:*** Số tiền giải ngân **3.705.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 30-12-2011; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 21,5%/năm, điều chỉnh 01 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 30-6-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(7) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.12 ngày 28-02-2012:*** Số tiền giải ngân **3.690.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 28-02-2012; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 21%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 28-8-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

(8) ***Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.15 ngày 05-03-2012:*** Số tiền giải ngân **500.000.000 đồng**; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 05-03-2012; Lãi suất cho vay: Thả nổi, áp dụng tại thời điểm giải ngân 20,9%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần. Hạn trả nợ gốc: 05-09-2012, lãi trả từ ngày 15 đến 25 hàng tháng.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là nhà đất của các chủ tài sản được ký kết theo 12 Hợp đồng thế chấp tài sản. Do Doanh nghiệp C không thực hiện trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng V đúng hạn theo thỏa thuận nên các khoản nợ của Doanh nghiệp C bị chuyển sang **nợ quá hạn kể từ ngày 26-03-2012**. Quá trình xử lý nợ, Doanh nghiệp C đã thanh toán trả Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi đến thời điểm khởi kiện là **6.868.892.742 đồng** và **giải chấp 09 tài sản bảo đảm**, còn lại **03 tài sản bảo đảm theo 03 Hợp đồng thế chấp** sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758173 do UBND huyện T cấp ngày 24-05-2007 cho ông Nguyễn Khả H2 và bà Chu Thị H. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Khả H2, bà Chu Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751696 do UBND huyện T cấp ngày 10-01-2008 cho ông Dương Hồng L. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16-6-2009, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lần hai ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Dương Hồng L, bà Đặng Thị B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, diện tích 295m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 433884 do UBND huyện T cấp ngày 30-5-2011 cho ông Đặng Cao G. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011 giữa bên thế chấp là ông Đặng Cao G với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V.

Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu Doanh nghiệp C phải trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày **07-10-2020** với tổng là: **33.662.173.909 đồng**; Trong đó: Nợ gốc **12.586.604.384 đồng**, nợ lãi trong hạn: **1.311.972.509 đồng**, nợ lãi quá hạn: **33.662.173.909 đồng.** Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng V đề nghị được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 03 tài sản đảm bảo nêu trên để thu nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Doanh nghiệp C đã trả cho Ngân hàng V số **tiền gốc là 2.600.000.000 đồng** và Ngân hàng V giải chấp 01 tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 3, diện tích 295m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội cho ông Đặng Cao G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011. Đồng thời ngày 19-07-2021, Ngân hàng V có **đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc bị đơn đã thanh toán là 2.600.000.000 đồng và rút yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011 giữa bên thế chấp là ông Đặng Cao G với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V Việt Nam.

Ngày 22-07-2022, Ngân hàng V có **đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện** với nội dung: Tài sản thế chấp là thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m^2 tại xã P, huyện T, thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Khả H2, bà Chu Thị H theo bản đồ năm 2001 thể hiện có lối đi vào thửa đất. Tuy nhiên, UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 ngày 30-12-2014 thửa số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m^2 nên thửa đất thế chấp không có lối đi, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V nên bổ sung yêu cầu: **Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 do UBND huyện T cấp ngày 30-12-2014 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m^2 và đưa UBND huyện T tham gia tố tụng theo quy định.**

2. Bị đơn là ông Nguyễn Khả H2 – Chủ Doanh nghiệp C *trình bày*: Doanh nghiệp C và Ngân hàng V có ký kết thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng, Phụ lục Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng; ông H2 xác nhận số tiền nợ gốc mà Doanh nghiệp C còn nợ lại Ngân hàng V là hơn 9 tỷ đồng; về số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn thì ông H2 không xác định được số nợ cụ thể. Do tình hình kinh doanh của Doanh nghiệp C gặp khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid-19 trong hơn 02 năm gần đây nên ông H2 đề nghị Ngân hàng V tạo điều kiện cho Doanh nghiệp C được miễn giảm tiền lãi và trả dần nợ gốc. Về xử lý tài sản bảo đảm thì ông H2 xác nhận và đề nghị: Về tài sản bảo đảm của ông L thì Doanh nghiệp C sẽ thanh toán nợ theo đúng phạm vi bảo đảm để Ngân hàng giải chấp cho vợ chồng ông L; Đối với tài sản thế chấp do vợ chồng ông đứng tên thì đề nghị được mời bên thẩm định giá độc lập để định giá tài sản, trên cơ sở thẩm định giá thì Doanh nghiệp C thanh toán nợ theo giá trị tài sản bảo đảm để Ngân hàng giải chấp theo quy định; số tiền nợ còn lại sau khi giải chấp 02 tài sản này thì Doanh nghiệp C tiếp tục trả dần theo quy định.

Đối với yêu cầu của đại diện Ngân hàng về lối đi của Thửa đất số 219 đang thế chấp, ông H2 trình bày: Thửa đất 219 và phần đất giao thông mương thủy lợi 197,5m2 (phần đất mà Ngân hàng cho là ngõ đi) được gia đình ông sử dụng xây dựng khu nhà xưởng trên cơ sở hợp thửa với các thửa đất liền kề xung quanh từ năm 2009, ngoài nhà xưởng ra thì gia đình ông còn xây dựng nhà cho chính Ngân hàng V thuê từ năm 2009. Từ việc sử dụng đất thực tế đó, đến năm 2014 gia đình ông đã được UBND huyện T cho xử lý tồn tại công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông quyền sử dụng hợp pháp 197,5m2 đất ở. Ông H2 cho rằng Ngân hàng V là bên nhận thế chấp chỉ có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Thửa đất 219 chứ không có quyền yêu cầu mở ngõ đi cho thửa đất thế chấp bằng việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã xử lý tồn tại công nhận quyền sử dụng hợp pháp 197,5m2 đất ở cho gia đình ông.

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

3.1. Ông Nguyễn Khả H2 và bà Chu Thị H: Ông H2, bà H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

3.2. Ông Dương Hồng L và bà Đặng Thị B trình bày: Ông, bà đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m^2 tại xã P, huyện T, thành phố Hà Nội. Do có mối quan hệ bạn bè với ông Nguyễn Khả H2, bà Chu Thị H nên năm 2009, ông và bà có ký kết Hợp đồng thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng V để đảm bảo cho một phần khoản vay của Doanh nghiệp C. Ông L, bà B đề nghị xác định đúng phạm vi số tiền bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết để Doanh nghiệp C trả nợ cho Ngân hàng V và sớm giải chấp tài sản bảo đảm là nhà đất cho gia đình ông, bà.

3.3. Anh Dương Tài T và anh Dương Tuấn A (con ông L, bà B) trình bày: Do còn nhỏ nên các anh không biết việc bố, mẹ là ông L, bà B có thế chấp thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m^2 tại thôn 5, xã Phùng Xá, Thạch Thất, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng V để đảm bảo cho một phần khoản vay tín dụng của Doanh nghiệp C. Hiện nay hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, tài sản này là nơi ở duy nhất của gia đình nên các anh đề nghị Doanh nghiệp C trả nợ cho Ngân hàng V theo đúng phạm vi thế chấp để giải chấp tài sản bảo đảm cho gia đình anh.

Tại bản án KDTM sơ thẩm số 27 /2022/KDTM-ST ngày 22-9-2022 của Toà án nhân dân huyện Thạh Thất đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V: Buộc ông Nguyễn Khả H2 - Chủ Doanh nghiệp C phải trả cho Ngân hàng V số tiền còn nợ **tính đến ngày 22-09-2022** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-5-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 4-01-2012 và 08 Khế ước nhận nợ với với tổng số tiền: **46.564.422.824 đồng;** trong đó nợ gốc là 9.086.604.384 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.311.972.509 đồng, nợ lãi quá hạn là 36.165.845.931 đồng. Cụ thể về số tiền còn nợ theo từng Khế ước nhận nợ như sau:

(1) Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0023.**08** ngày 18-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng. Nợ lãi trong hạn: 70.287.361 đồng, nợ lãi quá hạn: 396.040.000 đồng.

(2) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**09** ngày 23-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng, Nợ lãi trong hạn: 137.337.222 đồng, Nợ lãi quá hạn: 1.965.147.104 đồng.

(3) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**10** ngày 24-11-2011: Dư nợ gốc: 496.604.811 đồng. Lãi trong hạn: 121.583.333 đồng. Lãi quá hạn: 5.613.399.211 đồng.

(4) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**11** ngày 27-11-2011: Dư nợ gốc: 0 đồng. Nợ lãi trong hạn: 53.168.027 đồng. Nợ lãi quá hạn: 2.172.973.833 đồng.

(5) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**12** ngày 30-12-2011: Dư nợ gốc: 694. 999.827đồng. Nợ lãi trong hạn: 244.264.069 đồng. Nợ lãi quá hạn: 7.524.769.794 đồng.

(6) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**13** ngày 30-12-2011: Dư nợ gốc: 3.705.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 268.852.499 đồng. Nợ lãi quá hạn: 9.516.292.500 đồng.

(7) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**12** ngày 28-02-2012: Dư nợ gốc quá hạn: 3.689.999.746 đồng. Nợ lãi trong hạn: 368.179.998 đồng. Nợ lãi quá hạn: 7.914.742.239 đồng.

(8) Khế ước nhận nợ số: 38.11.11.0023.**15** ngày 05-03-2012: Nợ gốc 500.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 48.300.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.062.481.250 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23-9-2022) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Khả H2 – Chủ Doanh nghiệp C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Phụ lục hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng V.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn là Ngân hàng V rút trước ngày mở phiên tòa đối với yêu cầu trả số tiền nợ gốc 2.600.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 03, diện tích 295m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 433884 ngày 30-05-2011 cho ông Đặng Cao G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-11-2011 giữa bên thế chấp là ông Đặng Cao G với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V.

4. Trường hợp ông Nguyễn Khả H2 - Chủ Doanh nghiệp C không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo theo phạm vi bảo đảm sau:

4.1. Tài sản thế chấp là **Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m^2** tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758173 ngày 24-05-2007 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Khả H2 và bà Chu Thị H. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Khả H2, bà Chu Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V (*Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1158, Quyển số 01.2010 ngày 16-3-2010 tại Phòng Công chứng số 7, thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 16-3-2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T*).

- Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp *(Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219)* theo Hợp đồng thế chấp ngày 12-03-2010 được bảo đảm cho **các khoản vay** với **tổng số tiền nợ gốc cao nhất là 1.980.000.000 đồng cùng tiền lãi trong hạn, quá hạn phát sinh** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ký kết ngày

23-05-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 04-01-2012 và các Khế ước nhận nợ. **Phần giá trị tài sản thế chấp còn lại ngoài phạm vi bảo đảm (nếu có) cũng được thanh toán trả cho các khoản vay khác** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-05-2011, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 04-01-2012 và các Khế ước nhận nợ.

4.2. Tài sản thế chấp là **Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602**, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751696 ngày 10-01-2008 cho chủ sử dụng là ông Dương Hồng L. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16-06-2009, Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12-03-2010 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lần hai ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Dương Hồng L, bà Đặng Thị B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V (*Theo Hợp đồng thế chấp được công chứng số 727, Quyển số 04 ngày 18-6-2009 tại Phòng Công chứng số 7, thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 18-6-2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T*).

- Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp (*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602*) theo Hợp đồng thế chấp ngày 16-06-2009 được bảo đảm **cho các khoản vay** với **số tiền nợ gốc cao nhất là 342.090.000 đồng cùng tiền lãi trong hạn, quá hạn phát sinh** theo Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ký kết ngày 23-05-2011; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023/PLHĐ1 ngày 04-01-2012 và các Khế ước nhận nợ.

5. Khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì những người đang chiếm giữ, sử dụng tài sản thế chấp trên phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

6. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Khả H2 - Chủ Doanh nghiệp C phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng V cho đến khi trả xong nợ.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 04/10/2022 Ngân hàng V nộp đơn kháng cáo với nội dung:

- Toà án sơ thẩm xác định phạm vi bảo đảm của từng tài sản chỉ đảm bảo dư nợ vay tối đa và tiền lãi phát sinh là thiếu cơ sở. Hợp đồng thế chấp xác định nghĩa vụ bảo đảm của tài sản được quy định rõ là không giới hạn, nội dung bảo đảm là bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của doanh nghiệp C tại Ngân hàng V.

- Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ngân hàng V đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 487988 do UBND huyện T cấp ngày 30-12-2014 đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m^2. Thửa đất này trước đây là lối đi vào thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m^2 ông H2 đã thế chấp cho Ngân hàng. UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần lối đi vào tài sản thế chấp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V khi tài sản

thế chấp không có lối đi sẽ làm suy giảm tính thanh khoản cũng như giá trị tài sản khi Ngân hàng V yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của người kháng cáo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn:

- Tài sản thế chấp được đảm bảo cho các khoản nợ của Doanh nghiệp C với Ngân hàng V phát sinh trong khoảng thời gian thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp. Cấp sơ thẩm tuyên hạn chế phạm vi bảo đảm là chưa đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp nên cần chấp nhận nội dung kháng cáo này.

- Phần đất 197,5m^2 đại diện Ngân hàng cho rằng là ngõ đi có nguồn gốc là đất giao thông nội đồng, mương tưới vào xứ đồng Gốc Găng (ONT) bị ông Nguyễn Khả H2 lấn làm nhà ở và bị xử phạt hành chính ngày 25-9-2003. Đến năm 2014, UBND xã P và UBND huyện T đã thực hiện thủ tục xử lý tồn tại và công nhận cho ông Nguyễn Khả H2 quyền sử dụng 197,5m2 đất ở chứ không thể hiện là lối đi trên bản đồ để vào thửa đất thế chấp. Ngân hàng V chỉ là bên nhận thế chấp thửa đất. Pháp luật không quy định về việc bên thế chấp có quyền của chủ sở hữu bất động sản mà chỉ có quyền yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp để bảo toàn giá trị tài sản. Do vậy cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết xem xét đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ngân hàng V là có căn cứ.

- Ngoài ra tại các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không thỏa thuận thế chấp tài sản trên đất. Và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn cũng thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu phát mại quyền sử dụng đất thế chấp, không yêu cầu phát mại tài sản trên đất nên cần sửa phần phát mại tài sản thế chấp của bản án sơ thẩm

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng V về phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp; sửa án sơ thẩm không hạn chế phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp và nếu ông Nguyễn Khả H2 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu phát mại quyền sử dụng đất thế chấp và phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho chủ sở hữu; không chấp nhận kháng cáo đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ngân hàng V.

- Án phí KDTM phúc thẩm: Ngân hàng V không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Toà án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt. Đây là phiên toà được mở lần thứ hai, căn cứ quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của Ngân hàng V:

[2.1]. Về giới hạn phạm vi bảo đảm của Tài sản thế chấp:

Xét Hợp đồng tín dụng số: 38.11.11.0023 ngày 23-5-2011được ký kết giữa Ngân hàng V và ông Nguyễn Khả H2 – Chủ Doanh nghiệp C. Các bên ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực.

Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn số tiền 18.020.000.000 đồng theo 08 khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được một phần nợ gốc và lãi. Ngân hàng cũng đã giải chấp một phần tài sản thế chấp. Nay Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc là 9.086.604.384 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.311.972.509 đồng, nợ lãi quá hạn tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 36.165.845.931 đồng. Tổng cộng: **46.564.422.824 đồng.** Đối với số tiền nợ như án sơ thẩm đã tuyên, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

Đối với Tài sản thế chấp, Ngân hàng đề nghị xử lý bao gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8, diện tích 111m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội chủ sử dụng ông Nguyễn Khả H2 và bà Chu Thị H. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1158 ngày 12-03-2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp số công chứng 3190 ngày 21-05-2011 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Khả H2, bà Chu Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V.

Tại Điều 1 của hợp đồng quy định nghĩa vụ bảo đảm:

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp những tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay đối với Ngân hàng V bao gồm tiền vay, lãi vay, lãi quá hạn …..theo Hợp đồng tín dụng và các nghĩa vụ khác của bên vay tại Ngân hàng V sẽ được ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày 12/3/2010 đến ngày 12/03/2015.

2. Ngân hàng V đồng ý cho bên vay vay tổng số tiền nợ gốc cao nhất là 1.980.000.000 đồng (Phụ lục hợp đồng ngày 21/5/2011 sửa đổi thành 7.215.000.000 đồng)

3. Tài sản này được đảm bảo/nhưng không giới hạn đảm bảo chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa (nếu có) giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nêu tại khoản 1 điều này được đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ khác của bên vay cho Ngân hàng V.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4, diện tích 54,3m^2 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội mang tên chủ sử dụng ông Dương Hồng L. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 727 ngày 18/6/2009, Phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 1098 ngày 12/3/2010, Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp số công chứng 3186 ngày 21/05/2011 giữa bên thế chấp là ông Dương Hồng L, bà Đặng Thị B với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V.

Tại Điều 1 của hợp đồng quy định nghĩa vụ bảo đảm:

1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp những tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay đối với Ngân hàng V bao gồm tiền vay, lãi vay, lãi quá hạn

…..theo Hợp đồng tín dụng và các nghĩa vụ khác của bên vay tại Ngân hàng V sẽ được ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ ngày 18/6/2009 đến ngày 18/6/2015.

2. Ngân hàng V đồng ý cho bên vay vay tổng số tiền nợ gốc cao nhất là 317.650.000 đồng (Phụ lục hợp đồng ngày 12/3/2010 nâng giá trị cho vay thành 342.090.000 đồng, hợp đồng sửa đổi lần 2 ngày 21/5/2011 nâng giá trị cho vay thành 997.000.000 đồng)

3. Tài sản này được đảm bảo/nhưng không giới hạn đảm bảo chỉ cho khoản vay nêu trên. Phần giá trị chênh lệch thừa (nếu có) giữa giá trị tài sản bảo đảm và tổng các nghĩa vụ trả nợ nêu tại khoản 1 điều này được đảm bảo cho toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ khác của bên vay cho Ngân hàng V.

Như vậy Tài sản đảm bảo chỉ giới hạn trong phạm vi Ngân hàng đồng ý cho vay theo giá trị cao nhất ghi tại khoản 2 điều 1 của Hợp đồng thế chấp và các Hợp đồng sửa đổi, không đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0023 ngày 23/5/2011 như ý kiến của Ngân hàng bởi khi xem xét giá trị cho vay, Ngân hàng đều định giá tài sản thế chấp. Trên cơ sở giá trị định giá, Ngân hàng mới đồng ý mức vay cho khách hàng và mỗi tài sản phải chịu trách nhiệm đối với số tiền nợ được xác định tại khoản 2 điều 1 Hợp đồng thế chấp.

Đối với nội dung thoả thuận tại khoản 3 điều 1 của Hợp đồng thế chấp: *ngoài việc đảm bảo cho tổng các nghĩa vụ nêu tại khoản 1 điều này (là tiền gốc, lãi, phí, phạt…của số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng 38.11.11.0023), giá trị chênh lệch thừa của Tài sản thế chấp sẽ được đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ khác của bên vay*. Ở đây Ngân hàng và bên vay thoả thuận với mục đích Tài sản này sẽ được dùng thực hiện bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tại các Hợp đồng tín dụng khác mà Ngân hàng sẽ cho bên vay vay vốn. Do đó đối với Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0023, chủ tài sản sẽ phải thực hiện thanh toán trong phạm vi nghĩa vụ được xác định tại khoản 2 điều 1 ghi trong Hợp đồng thế chấp. Không thể xác định chủ Tài sản phải chịu đối với số nợ gốc + lãi không nằm trong phạm vi bảo đảm như yêu cầu của Ngân hàng là toàn bộ nghĩa vụ bởi trong đó có cả phần nghĩa vụ của các tài sản mà Ngân hàng đã giải chấp. Tuy nhiên giá trị đảm bảo được các bên thoả thuận tại phụ lục hợp đồng, hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp tăng so với giá trị ban đầu nhưng án sơ thẩm không xác định phạm vi bảo đảm đã thay đổi theo hợp đồng sửa đổi mà chỉ áp dụng theo giá trị thế chấp ban đầu là không đúng.

Theo khoản 2 điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: *Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng **thêm** gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp cũng đều thuộc Tài sản thế chấp*. Theo biên bản xem xét thẩm định của Toà án sơ thẩm trên diện tích đất của ông Nguyễn Khả H2 có nhà 02 tầng xây dựng năm 1989 (xây hết đất). Diện tích đất của ông Dương Hồng L có nhà 2 tầng xây dựng năm 1997 (xây hết đất).

Như vậy các bên thoả thuận Tài sản gắn liền với đất cũng thuộc Tài sản thế chấp là vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng **thêm**. Công trình nhà 02 tầng được chủ tài sản xây dựng gắn liền với đất không phải là vật phụ và cũng không phải là công trình xây dựng thêm bởi các công trình này có trước khi thế chấp. Nhà 02 tầng của ông Nguyễn Khả H2 và nhà 02 tầng của ông Dương Hồng L không đưa vào làm tài sản thế chấp nhưng vẫn phải xử lý thi hành án theo quy định tại mục 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ.

Tại phiên toà đại diện Ngân hàng cũng chỉ đề nghị xử lý phát mại quyền sử dụng đất, không yêu cầu phát mại tài sản trên đất. Do đó khi xử lý thi hành án, chủ tài sản sẽ được thanh toán giá trị công trình nhà 02 tầng trên đất. Cấp sơ thẩm không tuyên nội dung này là không đúng.

Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Khả H2 đảm bảo với số nợ gốc 7.215.000.000 đồng tương đương 40,038% khoản vay. Quyền sử dụng đất của ông Dương Hồng L đảm bảo với số nợ gốc 997.000.000 đồng tương đương 5,532% khoản vay. Do đó bên thế chấp phải thực hiện nghĩa vụ đối với số nợ gốc và lãi phát sinh tương ứng giá trị bảo đảm này.

[2.2]. Xét kháng cáo yêu cầu huỷ GCNQSD đất số BB 487988 do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2014 đối với thửa đất số 291 tờ bản đồ số 8, diện tích 197,5m^2. Trong hồ sơ ông H2 không cung cấp GCN này. Tuy nhiên theo hồ sơ xin cấp GCN, nguồn gốc thửa đất 291 diện tích 197,5m2 theo bản đồ địa chính năm 2001 là một phần diện tích thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 8 diện tích 3.435m2 là đất đường giao thông nội đồng, mương tưới phục vụ canh tác. Năm 2007 ông Nguyễn Khả H2 được UBND huyện T cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 219 nằm liền kề với thửa đất 291 là đất giao thông nội đồng. Lối đi ông H2 sử dụng vào thửa 219 là thửa 291 tại thời điểm thế chấp khi đó đã có nhà xưởng do ông H2 lấn chiếm, xây dựng từ trước đó. Theo thông báo số 87/TB-UBND ngày 31/10/2014 của UBND xã P, thửa đất 280-1 (nay là thửa 291) hộ ông H2 bị lập biên bản và ra quyết định xử phạt hành chính ngày 25/9/2003 sử dụng diện tích lấn làm nhà ở.

Theo GCNQSD đất thửa đất số 219 (số AH 758173 ngày 24-05-2007) ông H2, bà H được cấp GCNQSD đất thể hiện mốc giới từ **1-2 tiếp giáp thửa 280 (nay là thửa 291)**, mốc giới 2-3 tiếp giáp thửa 218, mốc giới 3-4 tiếp giáp thửa 220. Trên sơ đồ Không thể hiện lối đi vào thửa 219. Thực tế lối đi vào thửa đất được ông H2 sử dụng do lấn chiếm từ thửa 291, làm nhà ở trước ngày 25/9/2003. Năm 2011 ông H2 mới thế chấp thửa đất 219 vay vốn Ngân hàng. Như vậy tại thời điểm vay vốn, lối đi vào thửa đất 219 được ông H2 sử dụng đi qua thửa 291, Ngân hàng hoàn toàn biết điều này bởi khi thẩm định để xác định giá trị cho vay, Ngân hàng đã đến hiện trạng thực tế để xem xét khi đó đã có nhà xưởng ông H2 xây dựng. Do đó Ngân hàng không thể không biết lối đi vào thửa đất 219 phải đi qua thửa đất 291. Việc UBND huyện T cấp GCNQSD đất thửa 291 không buộc phải thực hiện mở lối đi vào thửa 219 bởi thửa 291 và 219, UBND huyện T đều cấp cho cùng chủ sử dụng đất là gia đình ông Nguyễn Khả H2. Ngân hàng không phải là đối tượng được cấp GCN nên khi lập hồ sơ xin cấp GCN, UBND huyện T chỉ xem xét đối với người đang sử dụng đất có đủ điều kiện được cấp giấy hay không. Trên cơ sở Hồ sơ xin cấp GCN thửa 291, UBND xã P đã xác định rõ nguồn gốc đất và xác định việc sử dụng đất của ông H2 không ảnh hưởng đến các thửa liền kề (vì thửa 219 cũng của ông H2) nên không phải dành lối đi riêng cho thửa 219. Đến nay do ông H2 không trả được nợ nên Ngân hàng đề nghị huỷ GCNQSD đất đã cấp đối với thửa 291 với lý do không dành lối đi vào thửa đất thế chấp là không có cơ sở. Việc thế chấp giữa Ngân hàng với ông H2 là quan hệ giữa bên vay, bên cho vay và bên thế chấp, không liên quan đến quy trình cấp GCNQSD đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngân hàng không phải là đối tượng được cấp GCNQSD đất nên không có quyền khởi kiện yêu cầu huỷ GCNQSD đất thửa đất 291. Trường hợp ông H2 không trả nợ, thửa đất 219 được tiến hành xử lý thi hành án,

khi đó người sở hữu hợp pháp thửa đất 219 có quyền khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Khả H2 dành lối đi hợp lý vào thửa đất 219 theo quy định tại điều 254 BLDS 2015.

Do không chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSD đất số BB 487988 ngày 30/12/2014 nên Toà án không đưa UBND huyện T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm phân chia nghĩa vụ bảo đảm theo tỷ lệ tương ứng với giá trị tài sản thế chấp không đúng với hợp đồng sửa đổi và không tuyên giá trị tài sản trên đất được thanh toán lại cho chủ tài sản. Vì vậy HĐXX phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nội dung này nên người kháng cáo không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 342,343, 344, 355 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội;

Xử: Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2022/KDTM-ST ngày 22/09/2022 của Toà án nhân dân huyện Thạch Thất và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

2. Buộc ông Nguyễn Khả H2 – Chủ doanh nghiệp C phải trả Ngân hàng V số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 22/09/2022 theo hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0023 ngày 23/05/2011, phụ lục hợp đồng và 08 khế ước nhận nợ kèm theo. Trong đó nợ gốc: 9.086.604.384 đồng, lãi trong hạn: 1.311.972.509 đồng; lãi quá hạn: 36.165.845.931đồng. Tổng cộng: 46.564.422.824 đồng.

3. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Khả H2 – Chủ doanh nghiệp C tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

4. Trường hợp ông Nguyễn Khả H2 – Chủ doanh nghiệp C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp bao gồm:

4.1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, **thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 8,** tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758173 do UBND huyện T cấp ngày 24/5/2007 mang tên ông Nguyễn Khả H2 và bà Chu Thị H. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1158, quyển số 01.2010 ngày 16/03/2010, Hợp đồng sửa đổi (lần 1) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3190 quyển số 02.2011 ngày 21/05/2011 tại Phòng công chứng số 7

thành phố Hà Nội . *Nghĩa vụ trả nợ tương đương 40,038% gồm: nợ gốc 7.215.000.000 đồng, lãi trong hạn: 525.287.553 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 22/9/2022: 14.480.081.393 đồng.*

4.2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, **thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4,** tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 751696 do UBND huyện T cấp ngày 10/01/2008 mang tên ông Dương Hồng L. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 727 04 ngày 18/06/2009, phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1098 quyển số 01.2010 ngày 12/3/2010, 21/05/2011, Hợp đồng sửa đổi (lần 2) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3186 quyển số 02.2011 ngày 21/5/2011 tại Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội . *Nghĩa vụ trả nợ tương đương 5,532% gồm: nợ gốc 997.000.000 đồng, lãi trong hạn: 72.578.319 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 22/9/2022: 2.006.694.596 đồng.*

Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán trước giá trị xây dựng nhà 02 tầng trên thửa đất 219, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội cho ông H2, bà H và thanh toán trước giá trị xây dựng nhà 02 tầng trên thửa đất số 602, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội cho ông L bà B. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất theo yêu cầu của cơ quan thi hành án.

5. Số tiền thu được từ việc xử lý Tài sản thế chấp còn lại sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng, nếu dư Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn thiếu.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với số nợ gốc 2.600.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, **thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 3,** tại địa chỉ: xã P, huyện T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 433884 do UBND huyện T cấp ngày 30/5/2011 mang tên ông Đặng Cao G.

7. Về án phí:

Ông Nguyễn Khả H2 – Chủ doanh nghiệp C phải chịu 154.564.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm .

Ngân hàng V không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền 77.780.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0011678 ngày 16/10/2020 và 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0025565 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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 phúc thẩm có Hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSND Thành phố Hà Nội;*
- *TAND huyện Thạch Thất;*
- *VKSND huyện Thạch Thất;*
- *Chi cục THADS TP Hà Nội;*
- *Chi cục THADS huyện Thạch Thất;*
- *Đương sự;*
- *Lưu HS VP.*

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

Lê Thuý Linh