TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 38/2023/KDTM - PT.
Ngày : 24/2/2023 và 2/3/2023
V/v: *TrAh chấp Hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh*.**
Các Thẩm phán : ***Bà Ngô Tuyết Băng***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
Thư ký ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ***Ông Trần Văn Lừng – KSV***

Ngày 24/2/2023 và 2/3/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doAh thương mại thụ lý số: 156/2022/TLPT - KDTM ngày 17 tháng 11 năm 2022 về trAh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doAh thương mại sơ thẩm số 01/2022/ KDTM – ST ngày 26 tháng 07 năm 2022 của Toà án nhân dân Thị xã Sơn Tây bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 624/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 05/1/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2023/QĐ-PT ngày 08/2/2023 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng Thương mại cổ phần KViệt Nam*** (gọi tắt Ngân hàng)
Trụ sở: Số 6 phố QuAg Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Ah – Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nhị - Giám đốc xử lý nợ.
(Theo quyết định số 1218/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP KViệt Nam)
Người được ủy quyền lại: ông Nguyễn Trung Hiếu, ông Hoàng Đức Hòa – Cán bộ
(Giấy ủy quyền số 361 - 03/2022/UQ-TCB ngày 28/5/2022)

Bị đơn: ***Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H***.(gọi tắt Công ty)
Trụ sở: Số 118 đường La Thành, phường Viên Sơn, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Trung Kiên, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 224 đường Trần Nguyên Hãn, tổ 06 khu 06 phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị ThAh Phương, Luật sư Chu Thị Út Quỳnh - Công ty Luật TNHH Lê Hồng Hiển & Cộng sự;

Địa chỉ: Số 03 Trung Yên 03, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hà Trung Kiên: Luật sư Lê Hữu Lệ - Công ty Luật hợp dAh Hùng Vương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA:

- ***Ông Nguyễn Nho A***, sinh năm 1979;
- ***Bà Đặng Thị Nhâm***, sinh năm 1982;
- ***Cháu Nguyễn Thị Diệu Linh***, sinh năm 2001;
- ***Cháu Nguyễn Nho Cường***, sinh năm 2003;
- ***Cháu Nguyễn Nho Nam***, sinh năm 2013;

Cháu Linh, cháu Cường, cháu Nam do Ah A đại diện.

- ***Ông Nguyễn Nho Am***, sinh năm 1948;
- ***Bà Nguyễn Thị Trường***, sinh năm 1954;
- ***Ông Nguyễn Nho Toàn***, sinh năm 1992;
- ***Bà Lê Thị Thủy***, sinh năm 1995;
- ***Cháu Nguyễn Nho Thiêm***, sinh năm 2017;
- ***Cháu Nguyễn Thị Thu***, sinh năm 2019;

Cháu Thiêm, cháu Thu do Ah Toàn đại diện.

Cùng trú tại: thôn Bảo Vệ 02, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- ***Ông Hà Thế Cường***, sinh năm 1977;
- ***Bà Lê Thị Minh Phương***, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 107 Nguyễn Tất Thành, tổ 28, khu 06 phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông Cường, bà P: Luật sư Lê Hữu Lệ - Công ty Luật hợp dAh Hùng Vương.

Ông Hiếu, ông Hòa, ông Kiên, ông Cường, ông A có mặt, các đương sự khác vắng mặt. Luật sư Phương, luật sư Quỳnh có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án. Luật sư Lệ có mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai Ngân hàng trình bày nội dung vụ án như sau:

Ngày 09/6/2011, Công ty với Ngân hàng cùng ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY với nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: **500.000.000 đồng**. Theo đó, ngày 10/6/2011 Công ty đã ký Khế ước nhận nợ số 385 và nhận giải ngân số tiền: **500.000.000 đồng** ***(Năm trăm triệu đồng chẵn)***. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doAh.

+ Thời hạn vay: 06 tháng.

+ Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 10/12/2011.

+ Lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/6/2011 là 21,25%/năm, thời giA tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh 01 tháng/1 lần vào các ngày 01 hàng tháng và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả sau của Ngân hàng - Hội sở/Chi nhánh Hà Tây tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 7,65%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Bên A tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tiếp theo, ngày 07/7/2011, Công ty với Ngân hàng ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY với nội dung cụ thể như sau:

Giá trị hạn mức tín dụng: **6.000.000.000 đồng**. Theo đó, ngày 08/7/2011 Công ty đã ký Khế ước nhận nợ số 405/01 và nhận giải ngân số tiền: **1.290.000.000 đồng** ***(Một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng chẵn)***. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doAh.

+ Thời hạn vay: 02 tháng.

+ Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 08/9/2011.

+ Lãi suất vay: Lãi suất cố định 23%/năm.

Việc ký các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ như trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Thời điểm ký, hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ tư cách pháp nhân, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng được lập thành văn bản, tuân thủ quy định về hình thức và nội dung.

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng trên, các ông bà sau đã kí kết hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể:

- Ông Nguyễn Nho A, bà Đặng Thị Nhâm đã ký hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 08/06/2011, số công chứng số 976 của Phòng Công chứng số 8, thành phố Hà

Nội. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 228849, số vào sổ cấp GCN: CH00170 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 25/01/2011 cho ông Nguyễn Nho Am; ông Nguyễn Nho A sinh năm 1979, CMND số 112120669 và bà Đặng Thị Nhâm sinh năm 1982 nhận cho/tặng theo xác nhận ngày 16/02/2011 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ*.

- Ông Hà Thế Cường, bà Lê Thị Minh Pđã ký các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 667.2011/HĐTC của Văn phòng Công chứng thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 882167, số vào sổ cấp GCN: 2251 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/9/2009 cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.*

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 666.2011/HĐTC của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 032409, số vào sổ cấp GCN: 1735 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 31/7/2007 cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương*;

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 668.2011/HĐTC ngày của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Tổ 35, Khu 12, phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 258757, số vào sổ cấp GCN: 4496 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 05/5/2009 cho ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.*

Việc ký kết hợp đồng thế chấp bảo đảm cho khoản vay do các bên tự nguyện, được lập thành văn bản và đã được công chứng, tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty theo thỏa thuận. Sau khi nhận giải ngân, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty không thực hiện đúng các nghĩa vụ theo cam kết nên đã vi phạm các hợp đồng tín dụng trên. Tính đến ngày 26/7/2022, Công ty mới thAh toán được số tiền 83.726.904 đồng tiền lãi của các hợp đồng tín dụng trên (cụ thể: 65.556.765 đồng tiền lãi của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ngày 07/7/2011 và Khế ước nhận nợ số: 405/01 ngày 08/7/2011; 18.170.139 đồng tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY ngày 09/6/2011 và Khế ước nhận nợ số 385 ngày 10/6/2011). Tính đến ngày 26/07/2022 số dư nợ còn lại của Công ty tại Ngân hàng là: **8.469.776.401 đồng,** bao gồm **1.790.000.000 đồng** nợ gốc và **6.679.776.401 đồng** nợ lãi (nợ lãi trong hạn là: 60.009.834 đồng, nợ lãi quá hạn là: 6.619.766.567 đồng), trong đó tổng nợ của Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY, Khế ước nhận nợ số 385 tính đến ngày 26/07/2022 là: 2.281.377.332 đồng bao gồm 500.000.000 đồng nợ gốc và 1.781.377.332 đồng nợ lãi, tổng nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY, Khế ước nhận nợ số 405/01 tính đến ngày 26/07/2022 là: 6.188.399.069 đồng bao gồm 1.290.000.000 đồng nợ gốc và 4.898.399.069 đồng nợ lãi.

Từ các căn cứ như trên Ngân hàng đề nghị Tòa án:

1. Buộc Công ty phải thAh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/07/2022 là: **8.469.776.401 đồng,** bao gồm **1.790.000.000 đồng** nợ gốc và **6.679.776.401 đồng** nợ lãi (nợ lãi trong hạn là: 60.009.834 đồng, nợ lãi quá hạn là: 6.619.766.567 đồng), trong đó tổng nợ của Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY, Khế ước nhận nợ số 385 là: 2.281.377.332 đồng bao gồm 500.000.000 đồng nợ gốc và 1.781.377.332 đồng nợ lãi, tổng nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY, Khế ước nhận nợ số 405/01 là: 6.188.399.069 đồng bao gồm 1.290.000.000 đồng nợ gốc và 4.898.399.069 đồng nợ lãi.

2. Kể từ ngày 27/7/2022, Công ty còn phải tiếp tục thAh toán nợ lãi phát sinh đối với số dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY ngày 09/06/2011, Khế ước nhận nợ số 385 ngày 10/06/2011 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ngày 07/7/2011, Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011 cho đến khi thAh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty không thực hiện nghĩa vụ thAh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY ký ngày 09/06/2011, Khế ước nhận nợ số 385 ngày

09/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ký ngày 07/7/2011, Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quA Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay, các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 228849, số vào sổ cấp GCN: CH00170 do UBND huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2011. Nhận cho/tặng theo xác nhận ngày 16/02/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 26/07/2022 là: 3.970.631.177 đồng, trong đó: 839.152.000 đồng nợ gốc và 3.131.479.177 đồng nợ lãi và tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCBSTY ký ngày 09/06/2011, Khế ước nhận nợ số 385 ngày 10/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ký ngày 07/7/2011, Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Tổ 35, Khu 12, phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 258757, số vào sổ cấp GCN: 4496 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 05/5/2009. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 26/7/2022 là: 2.442.683.514 đồng, trong đó: 516.236.000 đồng nợ gốc và 1.926.447.514 đồng nợ lãi và tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCBSTY ký ngày 09/06/2011, Khế ước nhận nợ số 385 ngày 10/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ký ngày 07/7/2011, Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, Thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 032409, số vào sổ cấp GCN: 1735 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 31/7/2007. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 26/7/2022 là: 1.023.995.967 đồng, trong đó: 216.411.000 đồng nợ gốc và 807.584.967 đồng nợ lãi và tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCBSTY ký ngày 09/06/2011, Khế ước

nhận nợ số 385 ngày 10/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ký ngày 07/7/2011, Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 801, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, Thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 882167, số vào sổ cấp GCN: 2251 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/9/2009. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 26/07/2022 là: 1.032.465.743 đồng, trong đó: 218.201.000 đồng nợ gốc và 814.264.743 đồng nợ lãi và tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCBSTY ký ngày 09/06/2011, Khế ước nhận nợ số 385 ngày 10/6/2011 và Hợp đồng tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ký ngày 07/7/2011, Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thAh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thAh toán hết khoản nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

5. Trong đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu Công ty phải chịu phạt vi phạm hợp đồng là 35.000.000 đồng và lãi phạt theo theo thỏa thuận. Tại phiên tòa Ngân hàng rút các yêu cầu về phạt vi phạm và lãi phạt.

6. Về án phí, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Công ty trình bày:*

Ngày 09/6/2011, Công ty có ký hợp đồng vay vốn của Ngân hàng , vay số tiền 500.000.000 đồng, có thế chấp bằng tài sản ông A, bà Nhâm theo Hợp đồng thế chấp số 976 ngày 08/6/2011. Đến ngày 07/7/2011, Công ty có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405 với hạn mức 6 tỷ đồng và thế chấp tại Ngân hàng 10 tài sản theo CIC, nhưng thực chất Công ty chỉ có 07 tài sản, còn 03 tài sản không biết ở đâu và của ai đưa vào. Ngày 08/7/2011, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền 1.290.000.000 đồng, thế chấp bằng tài sản của ông A, bà Nhâm đảm bảo cho tổng số tiền vay là 1.790.000.0000 đồng.

Tài sản của Công ty thế chấp tại Ngân hàng gồm 7 tài sản mà chỉ có 01 tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay. Khi Ngân hàng không cho vay Công ty đòi lại tài sản và được trả lại 03 tài sản. Còn 03 tài sản của ông Cvà bà Pđã được Ngân hàng xóa thế chấp ngày 07/7/2011, Công ty tiến hành thế chấp lại vào ngày 12/7/2011 để Ngân hàng tiếp tục cho vay.

Tuy nhiên sau đó Ngân hàng không cho Công ty vay mà thông báo thu hồi nợ trước hạn và chuyển khoản vay sAg Công ty mua bán nợ TechcombAk AMC.

Nay Ngân hàng khởi kiện, quA điểm của Công ty như sau:

1. Yêu cầu Ngân hàng trả lại 03 tài sản của ông Cvà bà Pthế chấp mà Công ty chưa thế chấp cho bất kỳ khoản vay nào.

2. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ký kết giữa Công ty với Ngân hàng vì có dấu hiệu không đúng, chủ thể đại diện khi đó của Công ty là ông Nguyễn Văn Bình, giám đốc còn ông Hà Trung Kichỉ là chủ sở hữu không có bất kỳ giấy ủy quyền nào của ông Bình cho ông Kiên.

3. Ngân hàng tính lãi với Công ty là vô căn cứ vì kể từ khi Ngân hàng không cho vay và khởi kiện Công ty là mọi khoản phát sinh ngân hàng không được tính và năm 2011 là năm khủng hoảng kinh tế khi Công ty gặp khó khăn do Ngân hàng tư vấn hỗ trợ vốn không đúng dẫn đến Công ty lâm vào khủng hoảng và Công ty đã có văn bản yêu cầu khoAh nợ.

Tại Đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án đề ngày 21 tháng 6 năm 2022, ông Hà Trung Kiđề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định và đình chỉ giải quyết vụ án với lý do: Thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trAh chấp hợp đồng là 3 năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015. Thời điểm xác định việc Ngân hàng biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là thời điểm Ngân hàng có Thông báo khởi kiện ngày 15 tháng 02 năm 2012 (nên tính đến ngày 30/3/2020 khi Ngân hàng lại tiếp tục có đơn khởi kiện Công ty thì đã là 9 năm nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đã hết thời hiệu khởi kiện. Căn cứ theo điểm h Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Công ty yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đình chỉ giải quyết vụ án do trAh chấp này chính là trAh chấp đã được giải quyết trong vụ án kinh doAh thương mại số 02/2012/KDTM-ST. Ngày 02/6/2012, vụ án kinh doAh thương mại số 02/2012/KDTM-ST đã bị đình chỉ giải quyết bằng Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự ngày 02/7/2012 vì chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 168 Bộ luật dân sự 2004, sửa đổi bổ sung 2011 nên vụ án phải được đình chỉ theo quy định tại khoản 1 Điều 218 BLTTDS năm 2015 do không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quA hệ pháp luật có trAh chấp với vụ án trước.

Ngoài ra, Ngân hàng có một số vi phạm như Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PNTCB-STY ngày 09/6/2011 ("Hợp đồng 385") và Hợp đồng tín dụng số 405/HDHMTD/TCB (Hợp đồng 405") ngày 07/7/2011 hoàn toàn được ký kết bởi ông Hà Trung Ki– chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm giao kết hai hợp đồng tín dụng trên mặc dù ông Nguyễn Văn Bình mới là người đại diện theo pháp luật của Công ty tại thời điểm đó. Do đó, việc xem xét hồ sơ cấp tín dụng của Ngân hàng đAg có vi phạm và hai hợp đồng tín dụng này cần được tuyên vô hiệu theo quy định tại Điều 145 Bộ luật dân sự 2005. Thứ hai, theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng 385 và Điều 8 Hợp đồng 405 thì Công ty hoàn toàn có quyền cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn. Tuy nhiên, Ngân hàng đã không cho Công ty thực hiện quyền này mà đã Thông báo thu hồi nợ trước hạn ngày 02 tháng 11 năm 2011 khiến Công ty không thể thu xếp kịp tài chính để thực hiện nghĩa vụ thAh toán của mình và đây là nguyên nhân lớn khiến việc làm ăn của công ty gặp thua lỗ nặng nề, gây thiệt hại cho Công ty. Thứ ba, Hợp đồng thế chấp cuối cùng ký kết với Ngân hàng là vào ngày 12/7/2011 (Hợp đồng thế chấp số 666/HĐTC-BĐS/TCB, Hợp đồng thế chấp số 667/HĐTC-BĐS/TCB, Hợp đồng thế chấp số 668/ HĐTC-BĐS/TCB), tuy nhiên, sau ngày 12/7/2011, Công ty không được giải ngân bất cứ một khoản vay mới nào. Vậy việc Ngân hàng cho rằng đó là tài sản đảm bảo của những khoản vay đã giải ngân trước đó theo trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 30/3/2020 có biểu hiện lừa dối. Ngoài ra, việc Ngân hàng không chịu trả lại những tài sản đã đảm bảo cho khoản vay nhưng không giải ngân cho Công ty bất cứ khoản vay nào đAg có dấu hiệu cấu thành tội Chiếm giữ trái phép tài sản theo Điều 176 Bộ luật hình sự 2015. Công ty sẽ đề nghị Ngân hàng làm rõ trách nhiệm của cá nhân đối với những Hợp đồng thế chấp nêu trên để xác định chủ thể phải chịu trách nhiệm với hành vi chiếm giữ trái phép tài sản này.

***** *Ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Ptrình bày:* Tại Văn bản ủy quyền số: 1191/2020/CNCK Quyển số 01 –SCT/CK ngày 02/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Việt Trì, bà Lê Thị Minh Pủy quyền cho ông Hà Thế Ctham gia tố tụng. Tại các Bản tự khai đề ngày 02/11/2020 và 03/11/2020, ông Ctrình bày:

Vào ngày 12/7/2011, ông Ccó đồng ý và ký hợp đồng thế chấp tài sản bên thứ 3 cho Công ty vay vốn tại Văn phòng Công chứng Việt Trì. Sau khi thế chấp xong Ngân hàng không giải ngân cho Công ty. Vào thời điểm vay vốn đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Văn Bình. Ngày 25/7/2011, Ngân hàng có giấy mời các bên đến trả lại tài sản thế chấp bao gồm các ông Bùi Thế Phương, Vũ Trọng Hùng, Phạm Văn Tuấn và Hà

Thế Cường, tuy nhiên khi đến làm việc ông Hà Thế Ckhông được nhận lại tài sản. Ông Cđã liên hệ Ngân hàng làm việc nhiều lần nhưng Ngân hàng không có ý kiến trả lời bằng văn bản.

Ông Hà Thế Cđề nghị:

1. Tòa án xem xét tính pháp lý về chủ thể doAh nghiệp ký vào Hợp đồng vay vốn vì người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Văn Bình.

2. Đề nghị Tòa án xem xét việc Ngân hàng không giải ngân nhưng vẫn giữ tài sản của ông Cường.

3. Đề nghị Tòa án yêu cầu Ngân hàng trả lại tài sản cho gia đình ông Cường.

Tại Biên bản làm việc ngày 24/02/2021, ông Hà Thế Ctrình bày thành viên hộ gia đình ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Pvào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Ông Hà Thế Cường, vợ ông là bà Lê Thị Minh Phương, các con ông bà là cháu Hà PThảo, sinh năm 2004 và cháu Hà Thế Mạnh, sinh năm 2006. Các thửa đất là tài sản thế chấp đều do ông Cường, bà Ptạo lập, cháu Thảo, cháu Mạnh đều còn nhỏ nên không có đóng góp gì và không biết về việc giao dịch liên quA đến thửa đất. Hiện gia đình ông Cvẫn trực tiếp quản lý, sử dụng các các thửa đất trên. Quá trình sử dụng gia đình ông có sửa chữa, tu tạo để duy trì thửa đất và các công trình trên đất. Ngoài ra không còn ai khác tham gia quản lý sử dụng các thửa đất trên.

Ông Nguyễn Nho A và bà Đặng Thị Nhâm trình bày: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác đối với ông Nguyễn Nho A và bà Đặng Thị Nhâm. Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã tiến hành xác minh nơi cư trú của ông Nguyễn Nho A và bà Đặng Thị Nhâm. Tại Biên bản xác minh trong ngày 21/01/2021 tại Ủy bA nhân dân xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ đều thể hiện ông Nguyễn Nho A và bà Đặng Thị Nhâm cùng có và vẫn còn hộ khẩu thường trú tại thôn Bảo Vệ 02, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội và vẫn còn sinh sống tại địa phương. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2021, ông Nguyễn Nho A yêu cầu ông Hà Trung Kitrả lại tài sản thế chấp cho gia đình ông.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 22/6/2022, ông Nguyễn Nho A và bà Đặng Thị Nhâm trình bày: Năm 2010 ông Hà Trung Kicó mướn nhà người bà con dòng họ của bố ông A ở Thị xã Sơn Tây và gặp ông Nguyễn Nho Am (bố đẻ ông A). Sau đó ông Hà Trung Kicó mượn ông Am Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để cho ông Kithế chấp Ngân hàng vay tiền làm ăn. Sau đó ông Nguyễn Nho Am bàn với ông A sAg

tên bằng hợp đồng cho tặng cho vợ chồng ông A ngày 16/02/2011. Ngày 08/06/2011 ông Nguyễn Nho A và bà Đặng Thị Nhâm tới Ngân hàng – Chi nhánh Hà Tây, Phòng giao dịch Sơn Tây theo sự chỉ đạo của ông Hà Trung KimAg Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BA 228849 thửa đất số 224 tờ bản đồ số 6 thế chấp cho Ngân hàng bảo đảm cho khoản vay của Công ty do ông Hà Trung Kiđiều hành.

Ông A và bà Nhâm yêu cầu Tòa án Tuyên hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 976/HĐTC –BĐS/TCB ngày 08/06 /2011 tại Văn phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội là vô hiệu với lý do: Khi cho vay, người vay là Công ty đã không có tài sản để bảo đảm khả năng trả nợ, phải dùng tài sản của người khác để bảo đảm khả năng trả nợ, như vậy Ngân hàng đã xác định được người vay là ông Hà Trung Kikhông có khả năng trả nợ, mà vẫn cho vay là trái với quy định của pháp luật. Mặt khác bản chất của việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thay cho người khác là quA hệ bảo lãnh được quy định tại Điều 361 BLDS 2005, Điều 335 BLDS năm 2015, quy định "Bảo lãnh là việc người thứ ba" ông A và bà Nhâm cam kết với bên có quyền (gọi là bên nhận bảo lãnh) là Ngân hàng sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ Công ty (gọi là bên được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thoả thuận về việc bên bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi bên được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình. Như vậy, trên thực tế, để "lách luật" tránh việc ký hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất không được pháp luật cho phép. Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho Công ty là giả tạo nhằm che đậy quA hệ bảo lãnh, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2005, Điều 124 BLDS năm 2015 "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này" và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Hà Trung Kicó trách nhiệm khoản vay gốc và lãi vay với Ngân hàng vì ông Kilà người ký nhận nợ nhận tiền và ký cam kết khoản vay và lịch trình trả nợ với Ngân hàng.

Ngân hàng có lỗi trong vụ án này buộc phải giảm tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tòa án cũng tiến hành triệu tập những người chung sống trên thửa đất số 224 tờ bản đồ số 6 tại thôn Bảo Vệ 02, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ đến phiên tòa. Tại các Bản

tự khai ngày 03/7/2022, ông Nguyễn Nho Am, bà Nguyễn Thị Trường, cháu Nguyễn Nho Cường, bà Lê Thị Thủy đều xin vắng mặt tại phiên tòa, có ý kiến không đồng ý xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất trên, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Nho A, bà Đặng Thị Nhâm và Ngân hàng là vô hiệu, yêu cầu ông Hà Trung Kiphải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm theo đơn yêu cầu của nguyên đơn.

** Đối với thửa đất số 224 tờ bản đồ số 6 diện tích 373 m^2 tại cụm 02 xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội:*

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 3 năm 2021 thể hiện:

- Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m^2 mục đích sử dụng : Đất ở nông thôn; Thời giA sử dụng: lâu dài; Sử dụng chung: Không. Địa chỉ tại: Cụm 02, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội (nay là thôn Bảo Vệ 02, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 228849, số vào sổ Cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00170 do UBND huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội cấp ngày 25/01/2011 cho ông Nguyễn Nho Am. Tại TrAg 03 Giấy chứng nhận ghi nhận thay đổi: Ông Nguyễn Nho A và bà Đặng Thị Nhâm nhận quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 32 Quyển: 01T8/CC-SCT/HĐGD được Ủy bA nhân dân xã Long Xuyên chứng thực ngày 10/02/2011.

- Các tài sản công trình trên đất:

+ 01 nhà 02 tầng tường 20 xây gạch chỉ, xây dựng năm 2006 đã qua sử dụng;

+ 01 nhà cấp 4 xây tường 10 gạch chỉ, xây dựng năm 2006, đã qua sử dụng;

+ 01 sân lát gạch bổ, diện tích không rõ, lát năm 2006;

+ 01 mái bắn tôn, cột sắt khung sắt;

+ 01 tường hoa, 01 tường bao.

Hiện trạng thửa đất và các công trình trên đất từ thời điểm thế chấp năm 2011 đến nay không thay đổi.

** Đối với các thửa đất số 801, diện tích 144,0m^2 và thửa đất số 800, diện tích 141m^2, cùng tờ bản đồ số 27, cùng địa chỉ tại xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ:*

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 4 năm 2021 thể hiện:

- Thửa đất số 801 tờ bản đồ số 27, diện tích 144,0m^2, hình thức sử dụng riêng 144m^2, hình thức sử dụng chung: Không, diện tích đất ở: 125,0m^2, đất vườn: 19,0m^2, thời hạn sử dụng đất: lâu dài. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP882167 theo Quyết định số: 8229/QĐ-UBND ngày 16/9/2009 của Ủy bA nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.

- Thửa đất số 800 tờ bản đồ số 27, diện tích 141,0m^2, hình thức sử dụng riêng 141m^2, hình thức sử dụng chung: Không, diện tích đất ở: 125,0m^2, đất vườn: 16,0m^2, thời hạn sử dụng đất: lâu dài. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AK032409 theo Quyết định số: 2466/QĐ-UBND ngày 31/7/2007 của Ủy bA nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.

Hai thửa đất trên đều nằm tại xóm Đình, xã Trưng Vương (nay là khu 07, xã Trưng Vương), thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Hai thửa liền kề nhau, giữa hai thửa không có rAh giới, ba mặt giáp các thửa liền kề, 01 mặt giáp đường giao thông.

Tài sản, công trình trên đất: 01 kho xưởng xây gạch chỉ, lợp mái tôn không rõ màu xây dựng trên toàn bộ hai thửa đất. Do ông Hà Thế Cvắng mặt, không mở cửa nên không thẩm định thêm được tài sản khác.

Ông Hà Trung Kitrình bày các thửa đất và công trình trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng.

* Đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, diện tích 212,3m^2 tại địa chỉ tổ 35 khu 12 phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ:

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 4 năm 2021 thể hiện:

- Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, diện tích 212,3m^2 tại địa chỉ tổ 35 khu 12 (nay là tổ 33, khu 12) phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ có hình thức sử dụng riêng: 212,3m^2, sử dụng chung: Không; Mục đích sử dụng đất: Đất ở 115,1m^2, đất vườn: 97,2m^2. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 258757 theo Quyết định số: 3195/QĐ-UBND ngày 05/5/2009 của Ủy bA nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ cho ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.

Thửa đất trên nằm liền kề, không có rAh giới và tạo thành một diện tích sử dụng chung với 03 thửa đất khác (các thửa số 225, 233, 232 tờ bản đồ số 40) và có chung địa chỉ tại số 43 tổ 33 khu 12 phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Do việc không xác định được vị trí, rAh giới giữa thửa đất số số 88, tờ bản đồ số 40

với các thửa đất số 225, 233, 232 tờ bản đồ số 40 không đảm bảo được cho việc thi hành án nên ngày 28/6/2021, Ngân hàng đã có đơn đề nghị xem xét thẩm định bổ sung với thửa đất trên. Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã ra Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số: 15/2021/QĐ-UTTA ngày 22/9/2021, ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ thực hiện việc xem xét thẩm định bổ sung với thửa đất trên.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2022 thể hiện thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, diện tích 212,3m^2 có kích thước hình thửa, chiều dài các cạnh như sơ đồ hiện trạng kèm theo.

- Tài sản công trình trên đất:

+ Một phần 01 nhà gỗ lợp ngói cấp 4 có diện tích 54,4m^2;

+ 02 trụ cổng 50x50x1,8m, cổng sắt 3m cổng 2 trụ có mái, cổng sắt bốn cánh lợp mái ngói;

+ 06 cây cau, 01 cây vú sữa;

Bản án kinh doAh thương mại sơ thẩm số 01/2022/ KDTM – ST ngày 26 tháng 07 năm 2022 của Toà án nhân dân Thị xã Sơn Tây đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện về việc trAh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H.

Buộc Công ty TNHH MTV H thAh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam tổng số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 26/7/2022 là: 8.469.776.401 (*Tám tỷ bốn trăm sáu mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm linh một*) đồng, bao gồm 1.790.000.000 (*Một tỷ bảy trăm chín mươi triệu*) đồng nợ gốc và 6.679.776.401 (*Sáu tỷ sáu trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm linh một*) đồng nợ lãi (nợ lãi trong hạn là: 60.009.834 (*Sáu mươi triệu chín nghìn tám trăm ba mươi tư*) đồng, nợ lãi quá hạn là 6.619.766.567 (*Sáu tỷ sáu trăm mười chín triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi bảy*) đồng), trong đó:

Tổng nợ của Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY, Khế ước nhận nợ số 385 ngày 09/6/2011 tính đến ngày 26/07/2022 là: 2.281.377.332 (*Hai tỷ hai trăm tám mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi hai*) đồng bao gồm 500.000.000 (*Năm trăm triệu*) đồng nợ gốc và 1.781.377.332 (*Một tỷ bảy trăm tám mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi hai*) đồng nợ lãi,

Tổng nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ngày 07/7/2011, Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011 tính đến ngày 26/07/2022 là:

6.188.399.069 (*Sáu tỷ một trăm tám mươi tám triệu ba trăm chín mươi chín nghìn không trăm sáu mươi chín*) đồng bao gồm 1.290.000.000 (*Một tỷ hai trăm triệu*) đồng nợ gốc và 4.898.399.069 (*Bốn tỷ tám trăm chín mươi tám triệu ba trăm chín mươi chín nghìn không trăm sáu mươi chín*) đồng nợ lãi.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H kể từ ngày 27/7/2022 tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY, Khế ước nhận nợ số 385 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY, Khế ước nhận nợ số 405/01 cho đến khi thAh toán xong khoản nợ.

2. Đình chỉ việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H phải thAh toán phần số tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng theo Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY cùng Khế ước nhận nợ số 385 ngày 09/6/2011 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ngày 07/7/2011 cùng Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011.

3. Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H không thực hiện nghĩa vụ thAh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam có quyền có quyền yêu cầu cơ quA thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 228849, số vào sổ cấp GCN: CH00170 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 25/01/2011 cho ông Nguyễn Nho Am; ông Nguyễn Nho A sinh năm 1979, CMND số 112120669 và bà Đặng Thị Nhâm sinh năm 1982 nhận cho/tặng theo xác nhận ngày 16/02/2011 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 08/06/2011, số công chứng số 976 của Phòng Công chứng số 8, thành phố Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 882167, số vào sổ cấp GCN: 2251 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/9/2009 cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Ptheo Hợp đồng

thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 667 của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 032409, số vào sổ cấp GCN: 1735 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 31/7/2007 cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Ptheo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 666 của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Tổ 35, Khu 12 (nay là số 43, tổ 33 khu 12), phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 258757, số vào sổ cấp GCN: 4496 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 05/5/2009 cho ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Ptheo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 668 của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Tài sản gắn liền với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40 là toàn bộ các công trình trên thửa đất số 88 tờ bản đồ số 40 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6 của Trích đo hiện trạng thửa đất số 88 tờ bản đồ số 40 ngày 14/01/2022 của Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc Ah Thư đính kèm theo Bản án này. Khi xử lý tài sản bảo đảm, cơ quA thi hành án có quyền phối hợp với Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40 với các thửa đất liền kề.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì những người đAg cư trú, cùng quản lý, sử dụng, thuê mượn trên các thửa đất trên cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Trong trường hợp tài sản phát mại không đủ trả nợ khoản vay thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam cho đến khi trả hết nợ.

5. *Về án phí:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H phải chịu án phí kinh doAh thương mại sơ thẩm là 116.469.776 đồng (*Một trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi sáu đồng*).

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2018/0007021 ngày 21/10/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Sơn Tây.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm :

* Công ty kháng cáo toàn bộ bản án.

* Ông Hà Thế Cường, bà Lê thị Minh Pkháng cáo 1 phần bản án đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu với lý do là Ngân hàng không giải ngân theo đúng Hợp đồng tín dụng.

* Ông Nguyễn Nho A kháng cáo yêu cầu phân định giới hạn của từng tài sản đảm bảo và không đồng ý đảm bảo cho khoản lãi quá hạn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày : Để chia sẻ khó khăn với Công ty nên Ngân hàng rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn đề nghị Tòa án buộc Công ty phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 26/07/2022 là 5.797.447.680 đồng, trong đó nợ gốc là 1.790.000.000 đồng, nợ lãi là 4.007.447.680 đồng gồm lãi trong hạn là 60.009.834 đồng, lãi quá hạn 3.947.437.846 đồng. Kể từ ngày 27/7/2022, Công ty tiếp tục phải trả lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm, những phần khác của Bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

Tại điều 2.2.1 Hợp đồng hạn mức tín dụng hai bên thỏa thuận Bên B cam kết tăng vốn điều lệ tối thiểu lên 2 tỷ đồng trước 15/8/2011, trong thực tế sau khi giải ngân lần 1 ngày 8/7/2011 Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi của cả 02 Hợp đồng tín dụng và 02 Khế ước nhận nợ và không thực hiện việc tăng vốn điều lệ vi phạm thỏa thuận, nên Ngân hàng không tiếp tục giải ngân. Do vậy Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty, ông A, ông Cường, bà Phương.

Công ty và Luật sư thống nhất trình bày:

- Ngày 9/12/2018 Công ty đã bị giải thể theo Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doAh nghiệp của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là không đúng vì Công ty không còn tồn tại, ông Hà Trung Ki– chủ sở hữu của Công ty là bị đơn trong vụ án.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ và Ngân hàng không nộp đầy đủ các quyết định tăng giảm lãi suất của Ngân hàng, do vậy Công ty không đồng ý với mức lãi mà Ngân hàng yêu cầu.

- 03 Hợp đồng thế chấp đều xác định bên thế chấp là Hộ gia đình ông Hà Thế Cnhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cháu Hà Thế Mạnh, Hà PThảo, Phòng công chứng

vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quA là thiếu sót.

+ Về nội dung:

- 03 Hợp đồng thế chấp đều vô hiệu do bị lừa dối, Ngân hàng khiến Công ty hiểu sai lệch khi thế chấp thêm tài sản thì Ngân hàng sẽ giải ngân số tiền cho Công ty vay để Công ty tiếp tục hoạt động kinh doAh. Bởi các khoản vay trước đó đã được đảm bảo đủ bằng 1 tài sản, đồng nghĩa với việc những tài sản thế chấp khác sẽ đảm bảo cho các khoản vay sau. Theo Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, các tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp, do vậy đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho các chủ sở hữu. Đề nghị: Hủy bản án sơ thẩm.

Ông Ctrình bày: Nhất trí với kháng cáo của Công ty đề nghị Hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu Ngân hàng trả lại 3 tài sản.

Ông A trình bày: Do tin tưởng bạn bè nên ông A, bà Nhâm ký Hợp đồng thế chấp, đề nghị Ngân hàng trả tài sản cho gia đình ông A, yêu cầu ông Kiphải trả nợ.

Tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn Bình trình bày: Khoảng năm 2011 do quen biết với ông Kinên ông Bình là người đại diện theo pháp luật của Công ty, nhưng chủ sở hữu Công ty là ông Hà Trung Kido vậy ông Kiphải chịu mọi trách nhiệm. Việc Ngân hàng và Công ty ký Hợp đồng tín dụng , Hợp đồng thế chấp như thế nào ông Bình không biết. Toàn bộ hoạt động của Công ty do ông Hà Trung Kiđiều hành. Ngân hàng cho Công ty vay đều do ông Hà Trung Kiký kết và thực hiện, ông Bình không liên quA đến Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp. Năm 2012 Công ty thay đổi người đại diện theo pháp luật là ông Hà Trung Kiên, ông Bình không còn liên quA đến Công ty, từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quA điểm:

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

- Về nội dung: Xét thấy, việc các bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả số tiền nợ gốc, nợ lãi là phù hợp pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi, xét thấy đây là sự tự nguyện của Ngân hàng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về Hợp đồng thế chấp tài sản : Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện**,** nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực, do vậy căn cứ

khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần kháng cáo của các đương sự sửa án sơ thẩm về lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả trAh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- ***Về thủ tục tố tụng*** : Đơn kháng cáo của Công ty, ông Hà Thế Cường, bà Lê thị Minh Phương, ông Nguyễn Nho A trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 624/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 05/1/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2023/QĐ-PT ngày 08/2/2023 cho luật sư Lê Hữu Lệ, tuy nhiên luật sư Lệ có Đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do phải tham dự một phiên tòa khác, xét thấy phiên tòa phúc thẩm mở lần này là lần thứ 3, lý do xin hoãn phiên tòa của Luật sư Lệ là không có căn cứ, do vậy căn cứ điểm đ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xin hoãn phiên tòa của luật sư Lệ.

- ***Về thời hiệu khởi kiện***:

Khoản 18.2 điều 18 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 385/HĐTD/NH – PN/TCB - STY Ngày 9/6/2011, Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB - STY ngày 7/7/2011 quy định: " *Hợp đồng này có thời hạn từ ngày ký cho đến ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ thAh toán nợ, lãi, phí, chi phí, phạt được quy định theo Hợp đồng này*", Như vậy trong trường hợp này, Công ty chưa trả cả gốc và lãi cho Ngân hàng nên chưa hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng, vì vậy Hợp đồng tín dụng chưa kết thúc, các bên đAg trong quá trình thực hiện hợp đồng. Tại các Biên bản làm việc ngày 10/10/2017 giữa hai bên, Công ty đều thể hiện rõ nội dung bên vay xin trả nợ dần cho Ngân hàng, Công ty không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc quA điểm không trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, do vậy quyền và lợi ích của Ngân hàng chưa bị xâm phạm, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điều 429, điểm d khoản 1 điều 688 Bộ luật dân sự 2015 là có căn cứ, vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty về việc yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện.

Ngày 9/12/2018 Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội đã có Quyết định QDTH/32092 về việc thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doAh nghiệp của Công ty, tuy

nhiên Công ty chưa nộp hồ sơ giải thể và cũng chưa có quyết định giải thể của Cơ quA nhà nước có thẩm quyền, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty là bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật được quy định tại điều 93,96 Bộ luật dân sự 2015. Tại Giấy chứng nhận đăng ký doAh nghiệp – đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 20/3/2012 thể hiện: Người đại diện theo pháp luật là ông Hà Trung Kiên, do vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty về việc xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của Công ty và Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

- ***Về nội dung***:

* Về Hợp đồng tín dụng:

- Về nợ gốc:

Ngày 9/6/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hà Tây và Công ty ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 385/HĐTD/NH – PN/TCB - STY, với nội dung Ngân hàng cho Công ty vay số tiền là 500.000.000 đồng, mục đích cho vay là thAh toán tiền mua xe, lãi suất 21,25%/năm, thời hạn vay 6 tháng.

Ngày 7/7/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hà Tây và Công ty ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB - STY, với nội dung Ngân hàng cho Công ty vay theo hạn mức tín dụng là 6.000.000.000 đồng, mục đích cho vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doAh ô tô du lịch, lãi suất theo từng lần giải ngân, thời hạn cung cấp hạn mức 12 tháng.

Thấy rằng các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 405/01 ngày 8/7/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 385 ngày 10/6/2011 và các ủy nhiệm chi thể hiện Ngân hàng cho Công ty vay tổng số 1.790.000.000 đồng đến nay chưa trả. Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty đồng ý trả số nợ gốc nêu trên, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty trả số nợ gốc 1.790.000.000 đồng là có căn cứ, nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng năm 2011 các bên thoả thuận thời hạn vay ngắn hạn, lãi suất 21,25%/năm, 23%/năm là phù hợp với điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng chia sẻ khó khăn với Công ty nên điều chỉnh lãi suất với mức lãi trong hạn 13%/năm và lãi suất quá hạn 19,5%/năm kể từ ngày

8/5/2012 đến khi xét xử sơ thẩm và rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn, yêu cầu Công ty phải trả khoản lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 26/7/2022 với số tiền 4.007.447.680 đồng, yêu cầu Công ty tiếp tục phải trả khoản lãi suất quá hạn 19,5%/năm trên số nợ gốc kể từ sau khi xét xử sơ thẩm, xét thấy sự tự nguyện nêu trên của Ngân hàng là phù hợp pháp luật, nên chấp nhận.

Tại điều 2.2 Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB - STY ngày 7/7/2011 hai bên thỏa thuận:

" *Điều kiện giải ngân lần đầu tiên: Bên B cam kết tăng vốn điều lệ tối thiểu lên 2 tỷ đồng (thể hiện trong ĐKKD và báo cáo tài chính trước 15/8/2011). Bên B chỉ được giải ngân các lần giải ngân tiếp theo khi đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại điều này* "

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời thừa nhận của Công ty tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện: Ngày 7/7/2011 hai bên ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB - STY, ngày 8/7/2011 Ngân hàng giải ngân cho Công ty vay 1.290.000.000đồng, do vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty cho rằng sau khi ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB - STY thì Ngân hàng không tiến hành giải ngân.

Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 405/01 ngày 8/7/2011 thể hiện: " *thời hạn 02 tháng, ngày đến hạn cuối cùng 8/9/2011*".

Thấy rằng ngày 8/7/2011 Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 1.290.000.000 đồng (thời hạn vay 2 tháng), ngày 8/9/2011 là ngày đến hạn nhưng Công ty không trả nợ gốc và nợ lãi của Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 405/01 ngày 8/7/2011 cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng và Khế ước nhận nợ. Công ty không tăng vốn điều lệ đúng theo thỏa thuận (trước ngày 15//8/2011), như vậy Công ty liên tục vi phạm các nghĩa vụ được quy định Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB – STY và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 405/01, do vậy việc Ngân hàng không tiếp tục giải ngân theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB – STY là có căn cứ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty về việc Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB – STY vô hiệu với lý do Ngân hàng lừa dối Công ty và không giải ngân.

- Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn Bình, các tài liệu khác có trong hồ sơ thể hiện việc ông Hà Trung Kilà chủ sở hữu Công ty ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng là phù hợp với điều 64,65 Luật doAh nghiệp 2005 và điểm b,g điều 6.1 Điều lệ Công ty, do

vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty cho rằng Hợp đồng tín dụng vô hiệu do người ký không đúng thẩm quyền.

* Về Hợp đồng thế chấp:

+ Đối với nhà đất tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thể hiện thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 228849, số vào sổ cấp GCN: CH00170 ngày 25/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Nho Am, ngày 16/02/2011 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ đăng ký sAg tên ông Nguyễn Nho A, bà Đặng Thị Nhâm, các bên không có trAh chấp về nội dung trên.

Ngày 08/06/2011 Ngân hàng – Chi nhánh Hà Tây do ông Lê PThảo đại diện và ông Nguyễn Nho A, bà Đặng Thị Nhâm ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 976 tại Phòng Công chứng số 8, thành phố Hà Nội với nội dung: "*ông Nguyễn Nho A, bà Đặng Thị Nhâm thế chấp Quyền sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 228849, số vào sổ cấp GCN: CH00170 nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty*". Văn phòng đăng ký đất và nhà Huyện Phúc Thọ đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 9/6/2011.

Thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quA, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp và không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

+ Đối với 03 nhà đất tại thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ :

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thể hiện:

- Thửa đất số 801 tờ bản đồ số 27, diện tích 144,0m^2, diện tích đất ở: 125,0m^2, đất

vườn: 19,0m^2 tại Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã được Ủy bA nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP882167 theo Quyết định số: 8229/QĐ-UBND ngày 16/9/2009 đứng tên hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.

- Thửa đất số 800 tờ bản đồ số 27, diện tích 141,0m^2, diện tích đất ở: 125,0m^2, đất vườn: 16,0m^2 tại Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã được Ủy bA nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK032409 theo Quyết định số: 2466/QĐ-UBND ngày 31/7/2007 đứng tên hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.

- Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Tổ 35, Khu 12 (nay là số 43, tổ 33 khu 12), phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã được UBND thành phố Việt Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 258757, số vào sổ cấp GCN: 4496 ngày 05/5/2009 đứng tên ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Pnhận chuyển nhượng Thửa đất số 801 tờ bản đồ số 27 vào năm 2009 và Thửa đất số 800 tờ bản đồ số 27 vào năm 2007 và khi đó ông Cvà bà Plà Bên nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm năm 2007 và 2009 các con ông Cđều còn rất nhỏ (cháu Hà PThảo, sinh năm 2004 – khi đó 3 tuổi và cháu Hà Thế Mạnh, sinh năm 2006 – khi đó 1 tuổi) không thể là Bên nhận chuyển nhượng, và tại cấp sơ thẩm ông C bà Pđều thừa nhận cháu Thảo, cháu Mạnh không có công sức gì đối với 3 thửa đất nêu trên, do vậy ông Cvà bà Ptoàn quyền định đoạt đối với 3 thửa đất nêu trên. Ngày 12/7/2011 (cháu Hà PThảo, sinh năm 2004 và cháu Hà Thế Mạnh, sinh năm 2006 đều chưa trưởng thành) nên Văn phòng công chứng Việt Trì xác định Bên thế chấp là ông Cvà bà Plà có căn cứ phù hợp với điều 106, điều 107 Bộ luật dân sự 2005, do vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty, ông Cvà bà Pcho rằng 02 Thửa đất nêu trên là tài sản của Hộ gia đình nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu và cần phải đưa cháu Hà Thế Mạnh, Hà PThảo, Phòng công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quA.

Ngày 12/07/2011, Ngân hàng – Chi nhánh Hà Tây do ông Lê PThảo đại diện và ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Pký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3, số công chứng số 666.2011/HĐTC, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3, số công chứng số 667.2011/HĐTC, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3, số công chứng số 668.2011/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ với nội dung: " *Ông*

Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Pthế chấp quyền sử dụng 3 thửa đất gồm ; Thửa đất số 800 tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số AK032409, Thửa đất số 801 tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số AP882167, Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 258757 nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty. " Văn phòng đăng ký đất và nhà Thành phố Việt Trì đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/7/2011.

Thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quA, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cường, bà Pvề việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp và không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

Điều 2.3 Hợp đồng thế chấp số công chứng số 666.2011/HĐTC, Hợp đồng thế chấp số công chứng số 667.2011/HĐTC, Hợp đồng thế chấp số công chứng số 668.2011/HĐTC quy định : " *Nghĩa vụ của bên bảo đảm được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ gốc,lãi, phí, phạt, bồi thường theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày 9/6/2011 và các Phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo ký giữa Bên bảo đảm với TechcombAk ...Nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này còn bao gồm nghĩa vụ thAh toán, hoàn trả, phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại trong trường hợp Hợp đồng cấp tín dụng bị hủy bỏ, chấm dứt, vô hiệu*"

Căn cứ vào các quy định nêu trên thể hiện 03 tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng số 666.2011/HĐTC, Hợp đồng thế chấp số công chứng số 667.2011/HĐTC, Hợp đồng thế chấp số công chứng số 668.2011/HĐTC đều đảm bảo cho Nghĩa vụ của Công ty đối với các Hợp đồng tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày 9/6/2011. Thấy rằng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 385/HĐTD/NH – PN/TCB – STY ký ngày 9/6/2011, Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB – STY ký ngày 7/7/2011, nên nghĩa vụ đảm bảo của 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên bao gồm nghĩa vụ đối với Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 385/HĐTD/NH – PN/TCB – STY ngày 9/6/2011, Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB – STY ngày

7/7/2011, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản đảm bảo của 03 Hợp đồng thế chấp nêu trên là có căn cứ, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty, ông Cường, bà Pvề việc sau khi ký Hợp đồng thế chấp ngày 12/7/2011 do Ngân hàng không giải ngân nên không phát sinh nghĩa vụ bảo đảm và nghĩa vụ đảm bảo đối với 2 Hợp đồng tín dụng nêu trên là nghĩa vụ tài sản của gia đình ông A.

Căn cứ vào các tài liệu do các đương sự xuất trình thể hiện hiện nay thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, thửa đất số 800 và 801 tờ bản đồ số 27 thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đều có hiện trạng là không có rAh giới từng thửa đất với các thửa đất liền kề, do vậy khi xử lý phát mại các tài sản thế chấp thì các cơ quA Nhà nước có thẩm quyền phải tiến hành đo đạc xác định mốc giới các thửa đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất .

- Về tài sản trên đất :

Khoản 1,2 điều 19 Luật Nhà ở quy định : " *1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, kết cấu chính nhà ở. 2, Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quA quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận*.".

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng toàn bộ tài sản trên đất là nhà cấp 4, nhà 2 tầng và các công trình khác trên đều thuộc sở hữu của ông A, bà Nhâm, ông Cường, bà Phương, nhưng các chủ tài sản nêu trên không kê khai nhà ở và các công trình khác trên đất với cơ quA nhà nước có thẩm quyền, do vậy nhà ở và các công trình khác trên đất chưa được các cơ quA nhà nước có thẩm quyền công nhận, và được hình thành trước khi thế chấp.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp thì đối tượng giao dịch của 04 Hợp đồng thế chấp nêu trên là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất không phải là đối tượng giao dịch của 04 Hợp đồng thế chấp, do vậy giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất thuộc quyền sở hữu của ông A, bà Nhâm, ông Cường, bà Phương. Tòa án cấp sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là có căn cứ, tuy nhiên khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất thế chấp thì Ngân hàng phải thAh toán cho ông A, bà Nhâm, ông Cường, bà Pgiá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất trên diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Vì vậy chấp nhận một phần kháng cáo của ông A, ông Cường, bà Psửa án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp.

- Về giới hạn đảm bảo của từng tài sản thế chấp:

Tòa án sơ thẩm quyết định Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quA Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi khoản nợ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không quyết định cụ thể nghĩa vụ bảo đảm của mỗi tài sản sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án và ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của Bên thế chấp, do vậy cần sửa án sơ thẩm theo hướng phân định rõ nghĩa vụ bảo đảm đối với từng tài sản khi xử lý tài sản đảm bảo.

Căn cứ điều 2.4 Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 976 ngày 8/6/2011 có nội dung : " *Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp Tài sản của Bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền 1.790.000.000đ* " , do vậy nghĩa vụ bảo đảm tương ứng 2.717.843.472 đồng trong đó: 839.152.000 đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 28.132.610 đồng lãi quá hạn 1.850.558.862 đồng.

Căn cứ điều 2.4 Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công 666.2011/HĐTC ngày 12/7/2011 có nội dung : " *Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp Tài sản của Bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền 460.000.000đ* ", do vậy nghĩa vụ bảo đảm tương ứng 700.911.425 đồng trong đó: 216.411.000 đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 7.255.189 đồng lãi quá hạn 477.245.236 đồng.

Căn cứ điều 2.4 Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công 667.2011/HĐTC ngày 12/7/2011 có nội dung : " *Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp Tài sản của Bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền 465.000.000đ* ", do vậy nghĩa vụ bảo đảm tương ứng 706.708.872 đồng trong đó: 218.201.000đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 7.315.199 đồng lãi quá hạn 481.192.673 đồng.

Căn cứ điều 2.4 Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công 668.2011/HĐTC ngày 12/7/2011 có nội dung : " *Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp Tài sản của Bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền 465.000.000đ* ", do vậy nghĩa vụ bảo đảm tương ứng 1.671.983.911 đồng trong đó: 516.236.000 đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 17.306.836 đồng lãi quá hạn 1.138.441.075 đồng.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty, ông A, ông Cường, bà Psửa bản án sơ thẩm về lãi suất, về xử lý tài sản thế chấp và phân định lại giới hạn đảm bảo của từng tài sản thế chấp.

* Về án phí : Công ty, ông A, ông Cường, bà Pkhông phải chịu án phí phúc thẩm.

QuA điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005. Án lệ số 11/2017.

Căn cứ Điều 19,114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 luật Đất đai năm 2003

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 1 điều 161, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy bA thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H, ông Nguyễn Nho A, ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương.

Sửa Bản án kinh doAh thương mại sơ thẩm số 01/2022/ KDTM – ST ngày 26 tháng 07 năm 2022 của Toà án nhân dân Thị xã Sơn Tây và quyết định như sau:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện về việc trAh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam (TechcombAk) với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên H thAh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 26/7/2022 là: 5.797.447.680 đồng (*Năm tỷ bảy trăm chín bảy triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm tám mươi đồng*), bao gồm 1.790.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng*) nợ gốc và 4.007.447.680 đồng (*Bốn tỷ không trăm linh bảy triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn sáu*

trăm tám mươi đồng) nợ lãi (nợ lãi trong hạn là: 60.009.834 đồng, lãi quá hạn 3.947.437.846 đồng).

Kể từ ngày 27/7/2022, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất 19,5%/năm cho đến khi thAh toán xong nợ gốc.

2. Đình chỉ việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam yêu cầu buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H phải thAh toán phần số tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng, một phần lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 385/HĐTD/NH-PN/TCB-STY cùng Khế ước nhận nợ số 385 ngày 09/6/2011 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 405/HĐHMTD/TCB STY ngày 07/7/2011 cùng Khế ước nhận nợ số 405/01 ngày 08/7/2011 do Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam rút yêu cầu.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H không thực hiện nghĩa vụ thAh toán toàn bộ các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam có quyền yêu cầu cơ quA thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 228849, số vào sổ cấp GCN: CH00170 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 25/01/2011 cho ông Nguyễn Nho Am; Ngày 16/02/2011 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ đăng ký đứng tên ông Nguyễn Nho A sinh năm 1979, CMND số 112120669 và bà Đặng Thị Nhâm sinh năm 1982, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 08/06/2011, số công chứng số 976 của Phòng Công chứng số 8, thành phố Hà Nội;

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là nghĩa vụ tính đến ngày 26/07/2022 là: 2.717.843.472 đồng trong đó: 839.152.000 đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 28.132.610 đồng, lãi quá hạn 1.850.558.862 đồng và khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất 19,5%/năm kể từ ngày 27/7/2022 cho đến khi thAh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 882167, số vào sổ cấp GCN: 2251 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/9/2009 cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương, Hợp đồng

thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 667 của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là nghĩa vụ tính đến ngày 26/07/2022 là: 706.708.872 đồng trong đó: 218.201.000 đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 7.315.199 đồng lãi quá hạn 481.192.673 đồng và khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất 19,5%/năm kể từ ngày 27/7/2022 cho đến khi thAh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 032409, số vào sổ cấp GCN: 1735 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 31/7/2007 cho hộ ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 666 của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là nghĩa vụ tính đến ngày 26/07/2022 là: 700.911.425 đồng trong đó: 216.411.000 đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 7.255.189 đồng lãi quá hạn 477.245.236 đồng và khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất 19,5%/năm kể từ ngày 27/7/2022 cho đến khi thAh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Tổ 35, Khu 12 (nay là số 43, tổ 33 khu 12), phường ThAh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 258757, số vào sổ cấp GCN: 4496 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 05/5/2009 cho ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Phương, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 ngày 12/07/2011, số công chứng số 668 của Văn phòng Công chứng Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Tài sản gắn liền với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40 là toàn bộ các công trình trên thửa đất số 88 tờ bản đồ số 40 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6 của Trích đo hiện trạng thửa đất số 88 tờ bản đồ số 40 ngày 14/01/2022 của Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc Ah Thư đính kèm theo Bản án này. Khi xử lý tài sản bảo đảm, cơ quA thi hành án có quyền phối hợp với Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số thửa đất số 88, tờ bản đồ số 40 với các thửa đất liền kề.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản nêu trên là nghĩa vụ tính đến ngày 26/07/2022 là: 1.671.983.911 đồng trong đó: 516.236.000 đồng nợ gốc và lãi trong hạn : 17.306.836

đồng lãi quá hạn 1.138.441.075 đồng và khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất 19,5%/năm kể từ ngày 27/7/2022 cho đến khi thAh toán xong toàn bộ nợ gốc.

Khi xử lý tài sản bảo đảm thì Cơ quA Nhà nước có thẩm quyền phải tiến hành đo đạc xác định tọa độ mốc giới của từng thửa đất thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và phối hợp với các bên đương sự để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt rAh giới phần tài sản gắn liền với từng thửa đất thế chấp với các thửa đất liền kề.

Khi thi hành án Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam trả cho ông Nguyễn Nho A, bà Đặng Thị Nhâm giá trị xây dựng các công trình trên diện tích thửa đất số 224, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ: Cụm 2, xã Long Xuyên, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 228849, số vào sổ cấp GCN: CH00170 do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 25/01/2011.

Khi thi hành án Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam trả cho ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Pgiá trị xây dựng các công trình trên diện tích thửa đất số 801, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 882167, số vào sổ cấp GCN: 2251 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/9/2009 và thửa đất số 800, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ: Xóm Đình, xã Trưng Vương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 032409, số vào sổ cấp GCN: 1735 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 31/7/2007.

Khi xử lý phát mại các tài sản nêu trên, nếu diện tích đo đạc thực tế của các tài sản thế chấp nêu trên lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên xác định không có trAh chấp về rAh giới với các hộ liền kề thì có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của cơ quA Nhà nước có thẩm quyền, tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế thì Ngân hàng TMCP KViệt Nam phải thAh toán phần diện tích chênh lệch nêu trên cho chủ sử dụng đất.

Khi xử lý tài sản bảo đảm thì Cơ quA Nhà nước có thẩm quyền phối hợp với các bên đương sự để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt rAh giới phần tài sản gắn liền với từng thửa đất thế chấp với các thửa đất liền kề.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì những người đAg cư trú, cùng quản lý, sử dụng, thuê mượn trên các thửa đất trên cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Trong trường hợp tài sản phát mại không đủ trả nợ khoản vay thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam cho đến khi trả hết nợ.

4. *Về án phí:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H phải chịu án phí kinh doAh thương mại sơ thẩm là 113.797.000 đồng (làm tròn) được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 56453 ngày 9/8/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Sơn Tây, còn phải nộp 111.797.000 đồng.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần KViệt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.500.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2018/0007021 ngày 21/10/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Hà Thế Cvà bà Lê Thị Minh Pmỗi người 2.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 56452 ngày 9/8/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

Trả lại ông Nguyễn Nho A 2.000.000 đồng tạm ứng án phí nộp tại biên lai số 56454 ngày 10/8/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

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 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 kể từ ngày 2/3/2023.

Nơi nhận:
- Tòa án ND Thị xã Sơn Tây.
- Chi cục THADS Thị xã Sơn Tây.
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự. Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh