

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TH

Bản án số: 06/2024/KDTM-PT

Ngày: 24-4-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Đình Th

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Tân

2. Ông Ông Phạm Trường Du

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh TH.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh TH tham gia phiên tòa:** Bà Đình Thị Mai Tha - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh TH, xét xử phúc thẩm công khai vụ án KDTM thụ lý số: 05/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”. Do Bản án KDTM sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh TH bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam;

Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

*. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Bình - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị Mai - Chức vụ: Trưởng phòng KHDN - Ngân hàng TMCP Y Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn (có mặt)

Địa chỉ: Số 02 Đoàn Thị Điểm, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh TH (Văn bản ủy quyền số 366/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 09/3/2022).

2. **Bị đơn:** Công ty TNHH Thương mại X;

Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Cộng Hòa - Chức vụ: Giám đốc.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Đỗ Cộng Hòa, sinh năm 1973 và bà Mai Thị Thủy, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung - TH.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 4 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/07/2022, Ngân hàng Y - Chi nhánh Sầm Sơn và Công ty TNHH thương mại X (sau đây viết tắt là Công ty X) đã ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUAN HOA, hạn mức cho vay là 10.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì là 12 tháng, mục đích vay vốn là bổ sung chi phí vốn lưu động phục vụ kinh doanh gạch ngói, thiết bị vệ sinh và vật liệu xây dựng khác... ngân hàng đã cho Công ty X vay số tiền 7.500.000.000 đồng và công ty đã nhận nợ theo các Giấy nhận nợ cụ thể sau:

- Giấy nhận nợ số 01 giải ngân ngày 12/07/2022 với số tiền là 2,000,000,000 đồng, ngày 20/12/2022 Công ty X đã trả nợ gốc là 500,000,000 đồng. Dư nợ đến ngày 15/03/2023 là 1,500,000,000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 02 giải ngân ngày 14/07/2022 với số tiền là 2,000,000,000 đồng, ngày 18/07/2022 công ty X đã trả nợ gốc 60,000,000 đồng. Dư nợ đến ngày 15/03/2023 là 1,940,000,000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 03 giải ngân ngày 18/07/2022 với số tiền 1,650,000,000 đồng. Dư nợ đến ngày 15/03/2023 là 1,650,000,000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 04 ngày 28/07/2022 với số tiền 1,000,000,000 đồng. Dư nợ đến ngày 15/03/2023 là 1,000,000,000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 05 ngày 12/08/2022 với số tiền 850,000,000 đồng. Dư nợ đến ngày 15/03/2023 là 850,000,000 đồng.

Tất cả các khoản nợ trên đều có mức lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 7%/năm, thời hạn vay vốn là 6 tháng kể từ ngày giải ngân.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, Công ty X có thể chấp các tài sản sau cho Ngân hàng Y - Chi nhánh Sầm Sơn, cụ thể:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50; tờ bản đồ số 40; Diện tích đất: 100,0m²; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Diện tích xây dựng: 100,0m², diện tích sàn: 400,0m², kết cấu: Khung, mái bê tông cốt thép chịu lực, tường xây 220, cấp hạng: C4; số tầng : 04 tầng, năm hoàn thành: 2018, Thời hạn sử dụng: “/.”; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Địa chỉ: Thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594644, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013, số vào sổ cấp GCN: CH00214-

TT/3631/QĐ-UBND; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy ;

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 263; tờ bản đồ số 40; Diện tích đất: 100,0m²; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Diện tích xây dựng: 100,0m², diện tích sàn: 400,0m², kết cấu: Khung, mái bê tông cốt thép chịu lực, tường xây 220, cấp hạng: C4 ; số tầng : 04 tầng, năm hoàn thành: 2018, thời hạn sử dụng: “/.”; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Địa chỉ: Thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594691, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013, số vào sổ cấp GCN: CH00257-TT/3631/QĐ-UBND; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy. Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 487501/2021/HĐBĐ/NHCT422-THUANHOA ngày 08/07/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính từ ngày giải ngân đến ngày 12/01/2023, Công ty X đã trả được số tiền 560.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Công Thương. Kể từ ngày 13/01/2023 Công ty X không trả nợ theo cam kết, do không trả nợ theo đúng cam kết trong Hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ, dẫn đến toàn bộ dư nợ của Công ty X đã quá hạn. Công ty X đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng tín dụng về thanh toán lãi, nợ gốc và phí. Ngân hàng Y đã nhiều lần làm việc với Công ty X tuy nhiên Công ty X vẫn không thực hiện được theo đúng yêu cầu.

Tính đến ngày 13/12/2023, Công ty X còn nợ Ngân hàng Y tổng số tiền là: 8.105.381.490,767 đồng, trong đó: Nợ gốc: 6.940.000.000 đồng, lãi trong hạn 793.892.156,767 đồng, lãi quá hạn 371.489.334 đồng.

Việc Công ty X vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Công Thương. Vì vậy, Ngân hàng Y yêu cầu Tòa xem xét và giải quyết:

1. Buộc Công ty X phải trả cho Ngân hàng Y toàn bộ số tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng tính tạm tính đến ngày 13/12/2023 là: 8.105.381.490,767 đồng, trong đó: Nợ gốc: 6.940.000.000 đồng, lãi trong hạn 793.892.156,767 đồng, lãi quá hạn 371.489.334 đồng.

2. Buộc Công ty X phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, kể từ ngày 14/12/2023 trên khoản nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất thỏa Th trong Hợp đồng cho vay hạn mức mà các bên đã ký kết cho đến khi trả xong.

3. Về xử lý tài sản bảo đảm, đề nghị Tòa tuyên: Khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà Công ty X không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng Y thì Ngân hàng Y được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty X phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Y số tiền còn thiếu.

Tại bản tự khai ngày 19/6/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Công ty Th Hoà), đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Đỗ Cộng Hòa trình bày:

Toàn bộ nội dung hợp đồng tín dụng Công ty X đã ký với Ngân hàng Y và các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vợ chồng ông (Đỗ Cộng Hòa và Mai Thị Thủy) đã ký với Ngân hàng Công Thương, cũng như quá trình thực hiện như Ngân hàng Y đã trình bày là đúng. Nay do việc kinh doanh gặp rủi ro, khách hàng của Công ty X nợ nhiều, tình hình tài chính khó khăn, Công ty X mong muốn bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng. Ông đề nghị ngân hàng khoan lại nợ gốc và xin được miễn nợ lãi. Bên cạnh đó công ty và cá nhân vợ chồng ông cũng nhờ ngân hàng tìm và giới thiệu người mua tài sản thế chấp để vợ chồng ông bán và trả nợ cho ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Mai Thị Thủy hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông Hòa.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 08/11/2023: Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 40, diện tích 100m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594644, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013, số vào sổ cấp GCN: CH00214-TT/3631/QĐ-UBND; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy và thửa đất thửa đất số 263, tờ bản đồ số 40, diện tích 100m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594691, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013, số vào sổ cấp GCN: CH00257-TT/3631/QĐ-UBND; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy. Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất: Hiện trạng hộ ông Hòa, bà Thủy đã xây dựng nhà 04 tầng trên 02 thửa đất trên, diện tích sàn xây dựng 200m² x 4 = 800m²; phần diện tích số 03 (phía trước và hông) thuộc đất lưu không đường giao thông với diện tích sàn xây dựng 63,4m² x 4 = 253,6m²; phần diện tích số 04 (phía sau) thuộc hành lang đường giao thông với diện tích sàn xây dựng (10,1m x 2,86m) x 4 = 115,5m².

Tại công văn số 3642/UBND-TNMT ngày 27/10/2023 thể hiện: *Phần diện tích đất tại vị trí số 03 phía trước nhà và bên hông hộ đã xây dựng thuộc đất lưu không đường giao thông với diện tích sàn xây dựng 63,4m² x 4 = 253,6m²; phần diện tích số 04 phía sau hộ đã xây dựng thuộc hành lang đường giao thông với diện tích sàn xây dựng (10,1m x 2,86m) x 4 = 115,5m² (có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Đối với phần diện tích đất số 03 và số 04 nêu trên là đất hành lang giao thông hiện tại đang do UBND thị trấn Hà Trung quản lý; khi xây dựng công trình trên phần diện tích này hộ gia đình ông Đỗ Cộng Hòa, bà Mai Thị Thủy không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.*

* Tại Bản án số 03/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh TH;

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 117, 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 500, 501, 502, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26; Điều 6 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH Thương mại X phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam các khoản tiền vay nợ tính đến ngày 13/12/2023, theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUAN HOA ngày 11/7/2022 gồm: Nợ gốc: 6.940.000.000 đồng, lãi trong hạn 793.892.156,767 đồng, lãi quá hạn 371.489.334 đồng. Tổng cộng là 8.105.381.500 đồng (làm tròn số).

Công ty TNHH Thương mại X phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, kể từ ngày 14/12/2023 đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi trả xong khoản tiền nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa Th trong Hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUAN HOA ngày 11/7/2022 đã ký giữa Công ty TNHH Thương mại X với Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam.

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Thương mại X không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền nợ trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng 100,0m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH; thửa đất số 50; tờ bản đồ số 40; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594644, vào sổ cấp GCN số: CH00214-TT/3631/QĐ-UBND, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy; Quyền sử dụng 100,0m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH; thửa đất số 263; tờ bản đồ số 40; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594691, vào sổ cấp GCN số: CH00257-TT/3631/QĐ-UBND, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 487501/2021/HĐBĐ/NHCT422-THUANHOA ngày 08/07/2021 mà các bên đã ký kết để đảm bảo việc thi hành án. Ông Đỗ Cộng Hoà và bà Mai Thị Thủy phải có trách nhiệm tháo dỡ phần công trình phía trước nhà và bên hông đã xây dựng thuộc lưu không đường giao thông với diện tích sàn xây dựng 63,4m² x 4 = 253,6m²; và phần diện tích phía sau nhà đã xây dựng thuộc hành lang đường giao thông với diện tích sàn xây

dựng $(10,1\text{m} \times 2,86\text{m}) \times 4 = 115,5\text{m}^2$ (có sơ đồ hiện trạng kèm theo) khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH Thương mại X phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam số tiền còn thiếu.

3. Án phí: Công ty TNHH Thương mại X phải chịu 116.105.400 đồng (làm tròn số) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 49.173.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá, theo biên lai số: AA/2022/0002318 ngày 08/6/2023.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 15/12/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án số 03/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh TH;

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa Th được việc giải quyết vụ án.

* Lý do kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là:

Bản án của Tòa án nhân dân huyện Hà Trung không khách quan, không công bằng, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Đề nghị Tòa án huỷ toàn bộ bản án sơ 03/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh TH;

Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam không thống nhất nội dung trình bày của bà Thủy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Thủy.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác đối với phần công trình của ông Đỗ Cộng Hòa, bà Mai Thị Thủy xây dựng trên đất hành lang giao thông không thuộc tài sản thế chấp và ông Hòa, bà Thủy phải có trách nhiệm tháo dỡ khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận 1 phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thủy.

Sửa bản án sơ thẩm số 03/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh TH, về phần tài sản thế chấp.

Về án phí: Do kháng cáo của bà Mai Thị Thuỷ được chấp nhận 1 phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TH tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt nam và bị đơn Công ty Th Hoà tranh chấp hợp đồng tín dụng; mục đích vay tiền là để bổ sung chi phí vốn lưu động phục vụ kinh doanh gạch ngói, thiết bị vệ sinh và vật liệu xây dựng khác, cả hai đều có mục đích lợi nhuận. Tòa án nhân dân huyện Hà Trung thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thuỷ làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thuỷ.

[2.1] Xem xét tính pháp lý của hợp đồng tín dụng.

Hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUAN HOA ngày 11/7/2022 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 487501/2021/HĐBĐ/NHCT422-THUANHOA ngày 08/07/2021 được các bên ký kết theo quy định của pháp luật, nội dung các điều khoản cam kết trong các hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với hợp đồng tín dụng: Trên cơ sở giấy đề nghị vay vốn, Công ty Th Hoà đã được Ngân hàng Y giải ngân 4 lần với tổng số tiền là 7.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty THUẬNHOA còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 13/12/2023 số tiền gốc là 6.940.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn 793.892.156,767 đồng, lãi quá hạn 371.489.334 đồng.

Ngân hàng Y đã thực hiện nhiều biện pháp yêu cầu trả nợ theo hợp đồng các bên đã ký kết, nhưng Công ty Th Hoà không thực hiện. Công ty Th Hoà đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng tín dụng về thanh toán lãi, nợ gốc, cụ thể: Hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUAN HOA ngày 11/7/2022, vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 13/01/2023.

[2.3] Ngân hàng Y yêu cầu Công ty Th Hoà phải trả các khoản tiền vay còn nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUANHOA ngày 11/7/2022, tính đến ngày 13/12/2023

là 8.105.381.490,767 đồng, trong đó: Nợ gốc: 6.940.000.000 đồng, lãi trong hạn 793.892.156,767 đồng, lãi quá hạn 371.489.334 đồng (có bản tính kèm theo).

Xét thấy yêu cầu trên của Ngân hàng Y là có căn cứ, phù hợp với thỏa Th của các bên tại “Hợp đồng cho vay hạn mức” và giấy nhận nợ đã ký giữa các bên; Phù hợp quy định tại Điều 91, 95 - Luật các tổ chức tín dụng; Điều 466, khoản 1 Điều 468 BLDS và Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được chấp nhận. Do đó buộc Công ty Th Hoà phải trả nợ cho Ngân hàng Y toàn bộ khoản tiền nợ trên.

[3] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản:

[3.1] Để đảm bảo cho khoản vay trên Công ty Th Hoà và Ngân hàng thương mại cổ phần Y Việt Nam đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 487501/2021/HĐBĐ/NHCT422, THUANHOA ngày 08/7/2021, vợ chồng ông Đỗ Cộng Hòa, bà Mai Thị Thủy đã tự nguyện thế chấp các tài sản gồm:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50; tờ bản đồ số 40; Diện tích đất: 100,0m²; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Diện tích xây dựng: 100,0m², diện tích sàn: 400,0m², kết cấu: Khung, mái bê tông cốt thép chịu lực, tường xây 220, cấp hạng: C4; số tầng : 04 tầng, năm hoàn thành: 2018, Thời hạn sử dụng: “/.”; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Địa chỉ: Thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594644, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013, số vào sổ cấp GCN: CH00214-TT/3631/QĐ-UBND; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy ;

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 263; tờ bản đồ số 40; Diện tích đất: 100,0m²; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Diện tích xây dựng: 100,0m², diện tích sàn: 400,0m², kết cấu: Khung, mái bê tông cốt thép chịu lực, tường xây 220, cấp hạng: C4 ; số tầng : 04 tầng, năm hoàn thành: 2018, thời hạn sử dụng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Địa chỉ: Thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594691, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013, số vào sổ cấp GCN: CH00257-TT/3631/QĐ-UBND; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy. Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 487501/2021/HĐBĐ/NHCT422-THUANHOA ngày 08/07/2021.

Việc thế chấp tài sản đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lại Văn Thanh và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hà Trung.

[3.2] Theo quy định của pháp luật và cam kết trong hợp đồng thế chấp bất động sản thì tài sản trên được vợ chồng ông Đỗ Cộng Hòa, bà Mai Thị Thủy thế chấp cho Ngân hàng Y để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay (gốc, lãi, lãi

phạt quá hạn, phí nếu có) theo hợp đồng cấp tín dụng được ký kết thực hiện giữa Công ty Th Hoà đối với Ngân hàng Công Thương. Vì vậy yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn để bảo đảm việc thu nợ là có căn cứ được chấp nhận.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 03/11/2023, hiện trạng tài sản trên 02 thửa đất thế chấp 200m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594644, vào sổ cấp GCN số: CH00214-TT/3631/QĐ-UBND, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594691, vào sổ cấp GCN số: CH00257-TT/3631/QĐ-UBND, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy là: 01 ngôi nhà 04 tầng có phần công trình phía trước nhà và bên hông đã xây dựng thuộc lưu không đường giao thông với diện tích sàn xây dựng 63,4m² x 4 = 253,6m²; và phần diện tích phía sau đã xây dựng thuộc hành lang đường giao thông với diện tích sàn xây dựng (10,1m x 2,86m) x 4 = 115,5m²).

Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định đối với phần công trình của ông Đỗ Cộng Hòa, bà Mai Thị Thủy xây dựng trên đất hành lang giao thông không thuộc tài sản thế chấp và ông Hòa, bà Thủy phải có trách nhiệm tháo dỡ khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án. Do đó cần sửa bản án về phần tài sản thế chấp.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Y Việt Nam là có căn cứ.

Bà Mai Thị Thủy kháng cáo yêu cầu huỷ bản án số: 03/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh TH là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về án phí: Bà Mai Thị Thủy phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thủy.

- Sửa bản án sơ thẩm số: 03/2023/KDTM-ST ngày 13/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh TH về phần tài sản thế chấp.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 299, 317, 318, 320, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự;

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

- Khoản 2 Điều 26; Điều 6 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Điều 24; khoản 2 Điều 26 - NQ 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Y Việt Nam.

Buộc Công ty TNHH Thương mại X phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam các khoản tiền vay nợ tính đến ngày 13/12/2023, theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUAN HOA ngày 11/7/2022.

Cụ thể: Nợ gốc: 6.940.000.000 đồng, lãi trong hạn 793.892.156,767 đồng, lãi quá hạn 371.489.334 đồng. Tổng cộng là 8.105.381.500đ (Tám tỉ một trăm lẻ năm triệu ba trăm tám mươi một nghìn năm trăm đồng).

Công ty TNHH Thương mại X phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, kể từ ngày 14/12/2023 đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi trả xong khoản tiền nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa Th trong Hợp đồng cho vay hạn mức số: 487544/2022-HĐCVHM/NHCT422-THUAN HOA ngày 11/7/2022 đã ký giữa Công ty TNHH Thương mại X với Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam.

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Thương mại X không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền nợ trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng 100,0m² đất, thửa đất số 50; tờ bản đồ số 40; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594644, vào sổ cấp GCN số: CH00214-TT/3631/QĐ-UBND, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy; tài sản trên đất gồm nhà ở: Diện tích xây dựng: 100,0m², diện tích sàn: 400,0m², kết cấu: Khung, mái bê tông cốt thép chịu lực, tường xây 220, cấp hạng: C4; số tầng : 04 tầng.

- Quyền sử dụng 100,0m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh TH; thửa đất số 263; tờ bản đồ số 40; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 594691, vào sổ cấp GCN số: CH00257-TT/3631/QĐ-UBND, do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 19/12/2013 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Cộng Hòa và bà Mai Thị Thủy; tài sản trên đất gồm nhà ở: Diện tích xây dựng: 100,0m², diện tích sàn: 400,0m², kết cấu: Khung, mái bê tông cốt thép chịu lực, tường xây 220, cấp hạng: C4; số tầng : 04 tầng.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 487501/2021/HĐBĐ/NHCT422-THUANHOA ngày 08/07/2021 mà các bên đã ký kết để đảm bảo thi hành án.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Mai Thị Thuỷ không phải chịu tiền án phí KDTM phúc thẩm.

Công ty TNHH Thương mại X phải chịu 116.105.400đ (Một trăm mười sáu triệu một trăm lẻ năm nghìn bốn trăm đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Y Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 49.173.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá, theo biên lai số: AA/2022/0002318 ngày 08/6/2023.

Bản án được thực hiện 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 Th 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, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh TH;
- VKS,TA,THADS huyện Hà Trung;
- Dương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

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

Mai Đình Thuận

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ**

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

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Lê Thị Hiệu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Chinh

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Chính

Nguyễn Thu Hà

Lê Thị Hiệu