

Bản án số: 21/2025/KDTM-PT

Ngày 17/4/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN thành phố Đà Nẵng

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Ông Trương Chí Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Nguyễn Thị Tú Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 49/2024/KDTM-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2024/KDTM-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 124/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 114A/TB-TA ngày 09 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP N - Trụ sở: Số 198 đường Tr, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Bá C - Chức vụ: Phó Giám đốc và Ông Nguyễn Mạnh C - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng TMCP N, Chi nhánh Bắc Đà Nẵng - Địa chỉ: Số 249A đường Ng, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy uỷ quyền số 121/UQ-BĐN-HCNSNQ ngày 28/6/2024 và giấy uỷ quyền số 122/UQ-BĐN-HCNSNQ ngày 28/6/2024). (Ông C và ông C có mặt).

* *Bị đơn*: Công ty TNHH C - Trụ sở: Lô B2-6-25 KĐT G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H - Chức vụ:

Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức Th - Sinh năm 1989 và bà Trần Thị Kiều Tr - Sinh năm 2000 - Cùng địa chỉ liên hệ: Số 141 đường D, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. *(Theo Giấy uỷ quyền ngày 19/02/2025 của Công ty TNHH C).* (Bà Tr có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Quốc H - Sinh năm 1977 - Trú tại: Tổ 34 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Thu L - Sinh năm 1980 - Trú tại: Tổ 34 phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

3. Bà Trần Thị M - Sinh năm 1944 và ông Nguyễn Hoài N - Sinh năm 1975 - Trú tại: Khu A dự án G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Ông N có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hoài N có ông Trần Ngô Đại L - Sinh năm 1995 - Địa chỉ : Văn phòng Luật sư Ph, tầng 6, Tòa nhà Th, số 249 Ng, phường V, quận Th, thành phố Đà Nẵng. (Giấy uỷ quyền số 005372, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hạnh). (Vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Ng - Sinh năm 1975 - Trú tại: Khu A dự án G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

5. Chị Nguyễn Thị A - Sinh năm 2003 - Trú tại: Khu A dự án G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Văn Ng - Sinh năm 2008 - Trú tại : Khu A dự án G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn Ng có bà Nguyễn Thị A, là mẹ ruột của anh Ng. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Công ty TNHH C, là Bị đơn và ông Nguyễn Hoài N, là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP N (V) trình bày:*

Công ty TNHH C và Ngân hàng TMCP N - chi nhánh Bắc Đà Nẵng ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo giới hạn cấp tín dụng là 20.000.000.000 đồng *(Hai mươi tỷ đồng)* cụ thể như sau:

1/ Giới hạn cho vay ngắn hạn : 16.000.000.000 đồng (Mười sáu tỷ đồng) theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.HMV ngày 15.9.2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo, mục đích sử dụng vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH C, thời hạn cho vay tối đa 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng nhưng tối đa không vượt quá ngày 15/9/2023.

2/ Giới hạn bảo lãnh ngắn hạn : 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) theo thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15.9.2022 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo, mục đích phát hành bảo lãnh: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH C nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định, thời hạn duy trì hạn mức bảo lãnh ngắn hạn là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng nhưng tối đa không vượt quá ngày 15/9/2023, số dư của Thỏa thuận cấp bảo lãnh ngắn hạn theo hạn mức đến hết ngày 30/6/2024 là 0 đồng.

3/ Giới hạn bảo lãnh trung dài hạn : 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) theo thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15.9.2022 và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo, mục đích phát hành bảo lãnh là tài trợ các nhu cầu tín dụng trung dài hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH C nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định, thời hạn duy trì hạn mức bảo lãnh trung dài hạn là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng nhưng tối đa không vượt quá ngày 15/9/2023, số dư của Thỏa thuận cấp bảo lãnh trung dài hạn theo hạn mức đến hết ngày 30/6/2024 là 0 đồng.

Tổng dư nợ cho vay và số dư bảo lãnh ngắn hạn, trung dài hạn của Công ty TNHH C tại mọi thời điểm không vượt quá 20.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay trên, Công ty TNHH C đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP N các tài sản bảo đảm sau:

+ Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 327, diện tích: 246,6m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI185822 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L ngày 23/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 21/4/2022

+ Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, diện tích: 187,5m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số BI185717 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H ngày 10/10/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 486/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 03/11/2022.

+ 01 xe ô tô, nhãn hiệu Ford, số loại Everest, số khung: MNCAXXMAWAMM00200, số máy: YMWQAMM00200, biển kiểm soát số 43A-618.69 có Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 43006201 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/5/2021 đứng tên sở hữu Công ty TNHH C theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 272/2023/VCB.BĐN.HĐTC ngày 09/6/2023.

Công ty TNHH C bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/01/2024. Cụ thể :

- Vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, không cung cấp thông tin, bổ sung tài sản bảo đảm theo yêu cầu : Tháng 5 năm 2023, Công ty TNHH C đã đề nghị và Ngân hàng TMCP N đã đồng ý cơ cấu nợ gốc và lãi từ tháng 6/2023 đến tháng 11/2023 theo Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23.4.2023. Tuy nhiên đến kỳ cơ cấu lãi tháng 12.2023, Công ty N vẫn không cung cấp được các hồ sơ theo yêu cầu của Ngân Hàng nên Ngân hàng không thể tiếp tục thực hiện cơ cấu cho Công ty. Từ kỳ trả lãi tháng 1/2024, Công ty N đã không thanh toán được khoản nợ lãi đến hạn và khoản nợ của Công ty N đã chuyển sang nợ nhóm 4 (Nợ nghi ngờ). Ngày 28/5/2024, khoản vay của Công ty TNHH C đã chuyển nợ nhóm 5 (Nợ có khả năng mất vốn) tại Ngân hàng TMCP N.

Mặc dù Ngân hàng TMCP N - chi nhánh Bắc Đà Nẵng đã nhiều lần làm việc và gửi thông báo nợ quá hạn, thông báo chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn cho bên vay và các bên bảo lãnh bằng tài sản nhưng Công ty N vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Do đó Ngân hàng đã thực hiện chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn đối với Công ty TNHH C kể từ ngày 08/6/2024.

- Vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng thế chấp: Ngày 27/5/2024, Ngân hàng TMCP N đã có thông báo số 429/VCB-BĐN.KH về việc hết hạn Hợp đồng bảo hiểm đối với xe ô tô theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 272/2023/VCB.BĐN.HĐTC ngày 09/6/2023 đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP N và Công ty TNHH C nhưng Công ty vẫn chưa cung cấp hồ sơ về việc thực hiện bảo hiểm và chuyển quyền thụ hưởng duy nhất cho Ngân hàng đối với tài sản trên.

- Công ty TNHH C thiếu thiện chí phối hợp xử lý nợ thu hồi, cụ thể:

Ngân hàng TMCP N đã hỗ trợ cho Công ty TNHH C và các chủ sở hữu tài sản thế chấp tự bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng, thời gian thực hiện từ ngày 21/3/2024 đến ngày 30/6/2024 và đã nhiều lần giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ Công ty. Khoản nợ của Công ty N buộc phải chấm dứt cho vay thu hồi trước hạn nhưng Ngân hàng vẫn tạo điều

kiện để Công ty bán tài sản trả nợ, nhiều lần tạm hoãn áp dụng từ ngày 31/3/2024 đến ngày 08/6/2024. Tuy nhiên cho đến nay Công ty TNHH C vẫn chưa có thiện chí hợp tác thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP N.

Do Công ty TNHH C vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng TMCP N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết :

1. Buộc Công ty TNHH C phải trả cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số tiền tính đến ngày 23/6/2024 là 13.379.451.573 đồng. Trong đó: nợ gốc là 12.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 38.978.629 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.231.905.273 đồng, lãi phạt do gốc quá hạn là 8.567.671 đồng và lãi phát sinh tiếp tục được tính kể từ ngày 24/6/2024 cho đến khi Công ty TNHH C thanh toán xong khoản nợ theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

2/ Trường hợp Công ty TNHH Công viên cây xanh N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N đề nghị xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

+ Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 327, diện tích: 246,6 m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185822, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14451, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L ngày 23/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 21/4/2022, số công chứng 650, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hoài, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng ngày 21/4/2022.

+ Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, diện tích: 187,5 m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185717, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14346 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H ngày 10/10/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 486/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 03/11/2022, số công chứng 1612, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hoài, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 03/11/2022.

+ 01 xe ô tô, nhãn hiệu Ford, số loại Everest, số khung: MNCAXXMAWAMM00200, số máy: YMWQAMM00200, biển kiểm soát số 43A-

618.69 có Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 43006201 do Phòng Cảnh sát giao thông - Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/5/2021 đứng tên sở hữu Công ty TNHH C là theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 272/2023/VCB.BĐN.HĐTC ngày 09/6/2023 đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo chứng nhận ngày 10.6.2023 của Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đà Nẵng.

Nguyên đơn hoàn toàn đồng ý và thống nhất với các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án đối với 03 tài sản thế chấp trên và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP N yêu cầu Công ty TNHH C phải trả toàn bộ số tiền tính đến ngày 22/10/2024 là 13.887.083.628 đồng. Trong đó: nợ gốc là 12.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 75.770.137 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.533.535.135 đồng, lãi phạt do gốc quá hạn là 177.778.356 đồng và lãi phát sinh tiếp tục được tính kể từ ngày 23/10/2024 cho đến khi Công ty TNHH C thanh toán xong khoản nợ theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo. Trường hợp bị đơn không trả được toàn bộ số nợ thì yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp trên.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tiến hành tổng đạt hợp lệ các thông báo, văn bản tố tụng cho Bị đơn Công ty TNHH C theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng Công ty TNHH C vẫn vắng mặt và có gửi văn bản xin hoãn các phiên họp đến Tòa án với nội dung đang đi thu hồi nợ của khách hàng để trả nợ cho Ngân hàng và đang chờ các đơn vị cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến vụ án để thực hiện quyền phản tố. Ngoài ra không có văn bản thể hiện ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Huỳnh Thị Thu L trình bày :*

Công ty TNHH C và Ngân hàng TMCP N có ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng TMCP N đã giải ngân cho Công ty TNHH C số tiền 16.000.000.000 đồng, Công ty N đã trả được số tiền 3.900.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty N, bà Huỳnh Thị Thu L đã dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng là Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 327, diện tích: 246,6 m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185822, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14451, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L ngày 23/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 21/4/2022, số công chứng 650, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê

Thị Thu Hoài, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng ngày 21/4/2022.

Việc thế chấp tài sản để đảm bảo khoản nợ này bà L hoàn toàn tự nguyện nên trường hợp Công ty TNHH C vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N thì bà L xin gia hạn đến hết ngày 30/9/2024 sẽ trả cho Ngân hàng số tiền 7.817.220.000 đồng để rút tài sản của bà L khỏi khoản vay của Công ty TNHH C. Trường hợp Công ty TNHH C không thanh toán được khoản nợ trên thì bà L đồng ý xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng TMCP N thu hồi nợ.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Quốc H đều vắng mặt, tuy nhiên tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp ngày 28/8/2024, Ông H thể hiện ý kiến :*

Đối với tài sản là Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, diện tích: 187,5m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185717, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14346 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H ngày 10/10/2022. Ông H xác nhận nhà trên đất là do ông Nguyễn Hoài N xây dựng, tại thời điểm thế chấp, đã xây dựng nhà trên đất. Khi Ngân hàng đến thẩm định thì Ông H có trình bày rõ là nhà trên đất là của Ông N xây dựng, Ông H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Tuy nhiên, Ngân hàng có hướng dẫn Ông H ký xác nhận văn bản có nội dung tài sản trên thửa đất này là thuộc sở hữu của Ông H thì Ngân hàng mới giải ngân cho vay. Ông H cho rằng, hiện nay có bà Trần Thị M, ông Nguyễn Hoài N, bà Nguyễn Thị Ngọc Ng, chị Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Văn Ng đang sống trong ngôi nhà đã thế chấp này.

Ông Nguyễn Quốc H hoàn toàn đồng ý và thống nhất với các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Ngoài ra ông Nguyễn Quốc H không có ý kiến gì khác và cũng không có các văn bản phản hồi gì.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Hoài N đều vắng mặt, có đơn xin hoãn phiên họp, ngày 30/9/2024, Ông N có ủy quyền cho ông Trần Ngô Đại L và có văn bản trình bày nhận ngày 22/10/2024 thể hiện ý kiến :*

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, ông Nguyễn Hoài N có nộp Đơn khởi kiện cùng hồ sơ đính kèm đến Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu giải quyết :

- Công nhận tài sản là Căn biệt thự số B2 - 47 - 17 gắn liền trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Ông N.

- Cho Ông N được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2023 giữa ông Nguyễn Hoài N và ông Nguyễn Quốc H.

Hiện nay Đơn khởi kiện của Ông N đang được Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giải quyết theo quy định pháp luật. Do đó ông Nguyễn Hoài N khẳng định căn biệt thự B2 - 47 - 17 gắn liền trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng là do Ông N xây dựng, hoàn thiện, được gia đình Ông N sử dụng ổn định từ trước đến nay. Ông N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tiến hành tổng đạt hợp lệ các thông báo, văn bản tố tụng cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Ngọc Ng, ông Nguyễn Quốc H, ông Nguyễn Hoài N, chị Nguyễn Thị A, anh Nguyễn Văn Ng và bà Trần Thị M theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không có lý do và không có văn bản thể hiện ý kiến cho Tòa án.

- Ngày 28/8/2024 Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, diện tích: 187,5 m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185717, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14346 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H. Tuy nhiên, quá trình xem xét và thẩm định tại chỗ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185717, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14346 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012 thì có xây mới, cụ thể: Nhà 03 tầng, kết cấu tường xây, mái đúc, nền lát gạch men, trụ bê tông cốt thép. Phía Bắc giáp đường quy hoạch 10,5m x 02 làn, phía Nam giáp cống thoát nước, phía Đông giáp nhà dân, phía Tây giáp đất trống.

Sau khi xem xét, các bên đều thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, không có ý kiến gì và vẫn đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2024/KDTM-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ :

- Điều 30, 35, 39, điều 147, Khoản 2 điều 227, 266 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 100 và điều 103 Luật các tổ chức tín dụng.

- Khoản 2 điều 292, điều 293, 319, 320, điều 463, 466 và điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N đối với Công ty TNHH C.

** Xử: Buộc Công ty TNHH C phải trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm tính đến ngày 22/10/2024 là 13.887.083.628 đồng (Mười ba tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu không trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: nợ gốc là 12.100.000.000 đồng (Mười hai tỷ một trăm đồng), nợ lãi trong hạn là 75.770.137 đồng (Bảy mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi nghìn một trăm ba mươi bảy đồng), nợ lãi quá hạn là 1.533.535.135 đồng (Một tỷ năm trăm ba mươi ba triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn một trăm ba mươi lăm đồng), lãi phạt do gốc quá hạn là 177.778.356 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng).*

Lãi phát sinh tiếp tục được tính kể từ ngày 23/10/2024 cho đến khi Công ty TNHH C thanh toán xong khoản nợ theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

** Xử lý tài sản thế chấp: Áp dụng Điều 299 Bộ luật dân sự 2015.*

Trường hợp Công ty TNHH C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

- Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 327, diện tích: 246,6m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185822, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14451, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L ngày 23/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

187/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 21/4/2022, số công chứng 650, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hoài, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng ngày 21/4/2022.

- Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, diện tích: 187,5m² tại dự án G (giai đoạn 1) – khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185717, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14346 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H ngày 10/10/2022 (Bao gồm toàn bộ phần xây dựng mới: Nhà 03 tầng, kết cấu tường xây, mái đúc, nền lát gạch men, trụ bê tông cốt thép. Phía Bắc giáp đường quy hoạch 10,5m x 02 làn, phía Nam giáp cống thoát nước, phía Đông giáp nhà dân, phía Tây giáp đất trống) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 486/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 03/11/2022, số công chứng 1612, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hoài, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 03/11/2022.

- 01 xe ô tô, nhãn hiệu Ford, số loại Everest, số khung: MNCAXXMAWAMM00200, số máy: YMWQAMM00200, biển kiểm soát số 43A-618.69 có Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 43006201 do Phòng Cảnh sát giao thông - Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/5/2021 đứng tên sở hữu Công ty TNHH C là theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 272/2023/VCB.BĐN.HĐTC ngày 09/6/2023 đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo chứng nhận ngày 10/6/2023 của Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đà Nẵng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH C phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N là 121.887.084 đồng (*Một trăm hai mươi một triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn không trăm tám mươi bốn đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền: 60.689.726 đồng (*Sáu mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi sáu đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu theo biên lai thu số 0000855 ngày 05/7/2024.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*) Ngân hàng TMCP N đã tạm ứng và đã chi xong nên Công ty TNHH C có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Bị đơn là Công ty TNHH C và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoài N có đơn kháng cáo một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2024/KDTM-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Ngân hàng TMCP N tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng và giảm nợ lãi; hỗ trợ Công ty được rút giảm dư nợ và giải chấp một phần tài sản; yêu cầu Ngân hàng TMCP N rút Công ty ra khỏi danh sách nợ xấu, giảm miễn lãi cho Công ty; ông Nguyễn Hoài N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản thế chấp.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH C giữ nguyên nội dung kháng cáo; ông Nguyễn Hoài N có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH C và ông Nguyễn Hoài N. Giữ nguyên nội dung bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2024/KDTM-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông Nguyễn Quốc H, bà Huỳnh Thị Thu L, bà Trần Thị M; bà Nguyễn Thị Ngọc Ng; chị Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Văn Ng đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự trên vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hoài N là người kháng cáo vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt và vẫn xét

kháng cáo của ông Nguyễn Hoài N theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn là Công ty TNHH C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Ngân hàng TMCP N tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng và giảm nợ lãi; hỗ trợ Công ty được rút giảm dư nợ và giải chấp một phần tài sản; yêu cầu Ngân hàng TMCP N rút Công ty ra khỏi danh sách nợ xấu, giảm miễn lãi cho Công ty; ông Nguyễn Hoài N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản thế chấp. Xét kháng cáo của Công ty TNHH C và ông Nguyễn Hoài N thì thấy:

[2] Đối với kháng cáo của Công ty TNHH C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Ngân hàng TMCP N tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng và giảm nợ lãi; hỗ trợ Công ty được rút giảm dư nợ và giải chấp một phần tài sản; yêu cầu Ngân hàng TMCP N rút Công ty ra khỏi danh sách nợ xấu, giảm miễn lãi cho Công ty và ông Nguyễn Hoài N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản thế chấp:

[2.1] Theo Hợp đồng cấp tín dụng số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo thì Công ty TNHH C (gọi tắt là Công ty N) được Ngân hàng TMCP N (gọi tắt là Ngân hàng) cấp tín dụng giới hạn là 20.000.000.000 đồng. Công ty N đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 16.000.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay thì Ngân hàng đã nhận thế chấp của Công ty N tài sản bao gồm: Đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng và 01 xe ô tô nhãn hiệu Ford có biển kiểm soát số 43A-618.69, mọi thủ tục thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận đã ký kết phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng về việc chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ, miễn, giảm lãi: “ 1. *Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, thỏa thuận cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm*”. Do vậy Ngân hàng đã chấm dứt cấp tín dụng đối với Công ty N là có căn cứ.

[2.2] Tại khoản 9.2.1 điều 9 Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.HMV ngày 15/9/2022 thỏa thuận việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn của Hợp đồng: “...*Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng có quyền*

chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn khi xảy ra một, một số hoặc tất cả Sự kiện Vi phạm quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng ...”.

Do Công ty N đã thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.HMV ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo, cụ thể đến tháng 1/2024 thì Công ty N đã ngừng không thanh toán tiếp tục nợ lãi đến hạn đối với toàn bộ khoản vay. Khoản nợ của Công ty N đã chuyển sang nợ nhóm 4 (Nợ nghi ngờ) và ngày 28/5/2024, khoản vay của Công ty N đã chuyển nợ nhóm 5 (Nợ có khả năng mất vốn). Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo đến cho Công ty N về khoản nợ quá hạn, tuy nhiên Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn nên Ngân hàng chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn là có căn cứ.

[2.3] Tại khoản 9.1 điều 9 Hợp đồng cấp tín dụng số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 quy định về sự kiện vi phạm: Bất kỳ sự kiện nào dưới đây đều được coi là Sự kiện vi phạm: *“..Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn Khoản cấp Tín dụng/lãi/phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo Hợp đồng này và /hoặc văn bản có liên quan trong văn bản tín dụng...”* và *“.. Khách hàng không bổ sung tài sản bảo đảm và/ hoặc biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng quy định tại Hợp đồng này và/hoặc văn bản có liên quan trong Văn bản Tín dụng...”*.

Công ty N không thanh toán nợ lãi đến hạn và không bổ sung tài sản bảo đảm theo yêu cầu của Ngân hàng nên không đáp ứng được các điều kiện trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng, tài sản đảm bảo của Công ty sụt giảm giá trị và không đủ điều kiện về tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty nên không đủ điều kiện về tài sản bảo đảm để tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Hơn nữa, cho đến thời điểm trước khi khởi kiện, Ngân hàng TMCP N đã tiến hành cơ cấu lại khoản nợ gốc và lãi cho Công ty N từ tháng 6/2023, tuy nhiên Công ty N vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[2.4] Ngoài ra, tại Khoản 9, Mục 1 Chương II của Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 30.6.2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã quy định : *“Đối với các khoản nợ vi phạm pháp luật quy định tại điểm c khoản 1 điều 10 Thông tư này, tại thời điểm phát hiện vi phạm, ngân hàng , tổ chức tín dụng phi ngân hàng phải ra ngay quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật”* và điều 16 quy định *“...Đối với khoản nợ được cơ cấu lại thời hạn trả nợ, số lần cơ cấu lại thời hạn là tổng số lần thực hiện việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ đối với từng khoản nợ, kể từ thời điểm phát sinh khoản nợ đến thời điểm khách hàng hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ, thanh toán cho Ngân hàng...”*.

Đối với trường hợp Công ty TNHH C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N từ thời điểm ngày 16/1/2024 nên nằm trong danh sách nợ xấu theo quy định tại

Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 30/6/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam nên buộc phải chấm dứt Hợp đồng cho vay, đồng thời phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi quá hạn theo quy định đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên.

Do vậy, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Ngân hàng TMCP N tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng và giảm nợ lãi; hỗ trợ Công ty được rút giảm dư nợ và giải chấp một phần tài sản; yêu cầu Ngân hàng TMCP N rút Công ty ra khỏi danh sách nợ xấu, giảm miễn lãi.

[3] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Hoài N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản thế chấp:

Đối với tài sản thế chấp là Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, diện tích: 187,5m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185717, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14346 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H. Tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp tài sản, đã hình thành nhà trên đất nhưng chưa làm thủ tục công nhận biến động nhà trên đất theo thủ tục Luật đất đai.

Theo thỏa thuận tại khoản 2.4 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 486/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 03/11/2022 thể hiện bên bảo đảm cam đoan và bảo đảm “.. là chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất của toàn bộ Tài sản bảo đảm..”, khoản 2.6 Điều 2 thể hiện “ b. Tài sản bảo đảm được tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao khác về quyền sở hữu một cách hợp pháp và không ở trong tình trạng bị tranh chấp”. Mặt khác, tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 01/12/2023 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Quốc H đã thể hiện rõ, tại thời điểm thực hiện hợp đồng vay và thế chấp, Ông H và Ngân hàng đã tiến hành định giá tài sản để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ/thanh toán cho Công ty TNHH C, tại biên bản định giá thể hiện “..Tại thời điểm thực hiện việc thẩm định giá trên đất có căn nhà 3 tầng theo Quyết định số 1582/UBND-QLĐT do Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/9/2020 được gia đình khách hàng đang sử dụng làm nhà ở...Tại thời điểm thực hiện cuộc khảo sát không có thông tin tranh chấp ...”.

Tại văn bản ngày 03/11/2022 gửi Ngân hàng ông Nguyễn Quốc H có cam kết: “Tôi xác nhận tài sản trên đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50 nêu trên thuộc sở hữu của ông Nguyễn Quốc H”, do vậy việc Ông H cho rằng nhà trên đất là của ông Nguyễn Hoài N là không có căn cứ, nếu sau này giữa Ông H và Ông N có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định toàn bộ nhà

và đất là tài sản thế chấp là có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoài N đối với tài sản thế chấp.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH C và ông Nguyễn Hoài N. Giữ nguyên nội dung Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2024/KDTM-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng như lời trình bày của Đại diện viện kiểm sát tại phiên toà.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Do buộc Công ty TNHH C phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N số tiền là 13.887.083.628 đồng nên Công ty TNHH C phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.000.000 đồng + $(9.887.083.628 \text{ đồng} \times 0,01\%) = 121.887.084 \text{ đồng}$.

- Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.689.726 đồng theo biên lai thu số 0000855 ngày 05/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[5.1] Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty TNHH C phải chịu là 2.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009060 ngày 13/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Hoài N phải chịu là 2.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009088 ngày 21/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng Công ty TNHH C phải chịu, nhưng Ngân hàng TMCP N đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên Công ty TNHH C có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền 9.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ vào Điều 292, điều 293, 319, 320, điều 463, 466 và điều 470 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH C và ông Nguyễn Hoài N. Giữ nguyên nội dung Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2024/KDTM-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N đối với Công ty TNHH C.

Buộc Công ty TNHH C phải trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm tính đến ngày 22/10/2024 là 13.887.083.628 đồng (*Mười ba tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu không trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng*). Trong đó: nợ gốc là 12.100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 75.770.137 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.533.535.135 đồng, lãi phạt do gốc quá hạn là 177.778.356 đồng.

Lãi phát sinh tiếp tục được tính kể từ ngày 23/10/2024 cho đến khi Công ty TNHH C thanh toán xong khoản nợ theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 429/2022/VCB.BĐN.SME.CTD ngày 15/9/2022 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

2. Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Công ty TNHH C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự 2015:

- Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 327, diện tích: 246,6m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185822, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14451, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu L ngày 23/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 21/4/2022, số công chứng 650, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hoài, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng ngày 21/4/2022.

- Đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, diện tích: 187,5m² tại dự án G (giai đoạn 1) - khu A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 185717, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT14346 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/12/2012, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H ngày 10/10/2022. (Bao gồm toàn bộ phần xây dựng mới: Nhà 03 tầng, kết cấu tường xây, mái đúc, nền lát gạch men, trụ bê tông cốt thép. Phía Bắc giáp đường quy hoạch 10,5m x 02 làn, phía Nam giáp công thoát nước, phía Đông giáp nhà

dân, phía Tây giáp đất trống) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 486/2022/VCB.BĐN.HĐTC ngày 03/11/2022, số công chứng 1612, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hoài, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 03/11/2022.

- 01 xe ô tô, nhãn hiệu Ford, số loại Everest, số khung: MNCAXXMAWAMM00200, số máy: YMWQAMM00200, biển kiểm soát số 43A-618.69 có Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 43006201 do Phòng Cảnh sát giao thông - Công an thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/5/2021 đứng tên sở hữu Công ty TNHH C là theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 272/2023/VCB.BĐN.HĐTC ngày 09/6/2023 đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo chứng nhận ngày 10/6/2023 của Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đà Nẵng.

3. Về án phí:

- Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty TNHH C phải chịu là 121.887.084 đồng.

+ Ngân hàng TMCP N không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.689.726 đồng theo biên lai thu số 0000855 ngày 05/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm Công ty TNHH C phải chịu là 2.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009060 ngày 13/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm ông Nguyễn Hoài N phải chịu là 2.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009088 ngày 21/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng Công ty TNHH C phải chịu, nhưng Ngân hàng TMCP N đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên Công ty TNHH C có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền 9.000.000 đồng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS Q. Liên Chiểu;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng